

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) :	18 April 2019	Tanggal Distribusi SBHMETD :	26 Juni 2019
Tanggal Efektif :	13 Juni 2019	Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia :	27 Juni 2019
Tanggal Cum HMETD pada perdagangan :		Periode Perdagangan HMETD :	27-28 Juni, 1-3 Juli 2019
- Pasar Reguler dan Negosiasi :	21 Juni 2019	Periode Pelaksanaan (Pendaftaran, Pemesanan, dan Pembayaran) HMETD :	27-28 Juni, 1-3 Juli 2019
- Pasar Tunai :	25 Juni 2019	Periode Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD :	1-4 Juli 2019
Tanggal Ex HMETD pada perdagangan di :		Tanggal Terakhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan :	5 Juli 2019
- Pasar Reguler dan Negosiasi :	24 Juni 2019	Tanggal Penjatahan :	8 Juli 2019
- Pasar Tunai :	26 Juni 2019	Tanggal Pembayaran Penuh oleh Pembeli Siaga :	9 Juli 2019
Tanggal Terakhir Pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham yang Berhak HMETD :	25 Juni 2019	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan :	10 Juli 2019

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

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG 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 PROSPEKTUS INI.



PT Lippo Cikarang Tbk

Kegiatan Usaha:

Pengembangan kota (*urban development*) dengan melaksanakan kegiatan usaha utama salah satunya menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

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
email: corsec@lippo-cikarang.com

PENAWARAN UMUM TERBATAS I ("PUT I") KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("HMETD")

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 1.983.600.000 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta enam ratus ribu) saham biasa atas nama ("Saham Baru") dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan dengan harga pelaksanaan Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak-banyaknya 74,03% (tujuh puluh empat koma kosong tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PUT I, sehingga nilai PUT I adalah sebanyak-banyaknya Rp2.965.482.000.000 (dua triliun sembilan ratus enam puluh lima miliar empat ratus delapan puluh dua juta Rupiah). Setiap pemegang 100 (seratus) saham biasa atas nama yang namanya tercantum dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB mendapatkan 285 (dua ratus delapan puluh lima) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham, dengan harga pelaksanaan Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham. Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD merupakan saham biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan. Saham yang akan diterbitkan dalam rangka PUT I ini akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia ("BEI"). HMETD dapat diperdagangkan di BEI serta di luar BEI selama 5 (lima) Hari Bursa mulai tanggal 27 Juni 2019 sampai dengan 28 Juni 2019 dan 1 Juli 2019 sampai dengan 3 Juli 2019. Pencatatan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD akan dilakukan di BEI pada tanggal 27 Juni 2019. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 3 Juli 2019 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, ("Peraturan OJK No. 32/2015") maka hak atas pecahan saham dalam PUT I wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. Saham Baru yang akan diterbitkan dalam PUT I 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 PUT I ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dijatahkan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau FPPS Tambahan, secara proporsional berdasarkan HMETD yang telah dilaksanakan. Sesuai dengan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana sehubungan dengan PUT I dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD tanggal 10 Mei 2019, PT Kemuning Satiatama ("KMST") selaku Pemegang Saham Utama akan melaksanakan seluruh HMETD yang akan dimilikinya sejumlah sebanyak-banyaknya 837.062.099 Saham Baru dan melaksanakan HMETD yang dialihkan dari PT Graha Tata Cemerlang Makassar ("GTC") sejumlah sebanyak-banyaknya 6.696.500 Saham Baru, PT Lippo Malls Indonesia ("LMI") sejumlah sebanyak-banyaknya 54.241.622 Saham Baru, PT Muliasentosa Dinamika ("MSD") sejumlah sebanyak-banyaknya 88.868.700 Saham Baru, dan PT Sentra Realindo Development ("SRD") sejumlah sebanyak-banyaknya 91.661.700 Saham Baru dan oleh karenanya akan mengambil bagian seluruh HMETD yang dimilikinya sesuai dengan porsi pada tanggal daftar pemegang saham yang berhak untuk memperoleh HMETD. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka KMST akan bertindak sebagai Pembeli Siaga dan membeli semua sisa saham yang tidak diambil bagian tersebut dengan harga yang sama dengan harga pelaksanaan, yaitu Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham yang seluruhnya akan dibayar secara tunai, berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PUT I PT Lippo Cikarang Tbk No. 44 tanggal 18 April 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PUT I PT Lippo Cikarang Tbk No. 89 tanggal 10 Mei 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK ADALAH RISIKO PERUBAHAN PERATURAN PEMERINTAH, LEGALITAS DAN PERIZINAN. RISIKO USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK SELENGKAPNYA DIUNGKAPKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS INI.

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) SEBANYAK-BANYAKNYA SAMPAI DENGAN 74,03%.

PUT I INI MENJADI EFEKTIF SETELAH PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN KEPADA OJK DALAM RANGKA PUT I TELAH MENJADI EFEKTIF. DALAM HAL PERNYATAAN EFEKTIF TIDAK DIPEROLEH, MAKA KEGIATAN DAN/ATAU TINDAKAN LAIN YANG TELAH DILAKSANAKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HMETD SESUAI DENGAN JADWAL TERSEBUT DI ATAS DALAM PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN LAIN YANG BERHUBUNGAN DENGAN RENCANA PUT I DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA.

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan PUT I yang ditujukan kepada OJK dengan Surat Pengantar Pernyataan Pendaftaran No. 079/LC-COS/IV/2019 tanggal 22 April 2019 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan OJK No. 32/2015 yang merupakan pelaksanaan dari UUPM.

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

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal kecuali PT Sharestar Indonesia, dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal. Keterangan selengkapnya mengenai Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dapat dilihat pada Bab XIII Prospektus ini. Adapun hubungan afiliasi antara Perseroan dan PT Sharestar Indonesia adalah memiliki kesamaan pengendali dengan Perseroan.

Sehubungan dengan PUT I ini, setiap Pihak Terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini, tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

PT Ciptadana Capital menyatakan bahwa telah memberikan persetujuan tertulis mengenai pencantuman nama dalam Prospektus ini sebagai pihak yang membantu Perseroan dalam penyusunan Prospektus ini dan tidak akan mencabut persetujuan tersebut.

PUT I INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG/ PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. PROSPEKTUS HANYA DAPAT DIDISTRIBUSIKAN DI INDONESIA, BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU SBHMETD, ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PUT I INI, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM BIASA ATAS NAMA HASIL PELAKSANAAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN, PEMBELIAN ATAU PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN DENGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT. DALAM HAL TERDAPAT PEMEGANG SAHAM YANG BUKAN WARGA NEGARA INDONESIA YANG BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN DI NEGARNYA DILARANG UNTUK MELAKSANAKAN HMETD, MAKA PERSEROAN ATAU PIHAK YANG DITUNJUK OLEH PERSEROAN BERHAK UNTUK MENOLAK PERMOHONAN PIHAK TERSEBUT UNTUK MELAKSANAKAN PEMBELIAN SAHAM BERDASARKAN HMETD YANG DIMILIKINYA. 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 PIHAK TERSEBUT DALAM PEMBELIAN 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.

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	II
DEFINISI DAN SINGKATAN	III
RINGKASAN	IX
I. PENAWARAN UMUM TERBATAS I/ PUT I	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PUT I	8
III. PERNYATAAN UTANG	9
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	13
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	16
VI. FAKTOR RISIKO	30
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	35
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	36
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	36
1. PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN	43
2. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM UTAMA PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM	43
3. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERUSAHAAN ANAK DENGAN PENYERTAAN LANGSUNG YANG MATERIAL	44
4. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	49
5. PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN	49
6. SKEMA KEPEMILIKAN PERSEROAN	60
7. HUBUNGAN KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM DAN PERUSAHAAN ANAK	61
8. PERJANJIAN – PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA	62
9. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK TERAFILIASI	67
10. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN SERTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERUSAHAAN ANAK	70
B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	78
1. UMUM	78
2. KEUNGGULAN KOMPETITIF	82
3. STRATEGI BISNIS	83
4. PRODUK PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	85

5.	SARANA DAN PRASARANA PENDUKUNG PRODUK PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK.....	91
6.	PROSES EKSPANSI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN.....	93
7.	PEMASARAN DAN PENJUALAN.....	98
8.	PERSAINGAN USAHA	99
9.	ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (AMDAL)	100
10.	HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL.....	101
11.	SIFAT MUSIMAN DARI KEGIATAN USAHA.....	101
12.	TANGGUNG JAWAB SOSIAL (“CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY/ CSR”).....	101
IX.	EKUITAS	106
X.	KEBIJAKAN DIVIDEN	107
XI.	PERPAJAKAN.....	108
XII.	KETERANGAN MENGENAI PEMBELI SIAGA.....	110
XIII.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....	113
XIV.	TATA CARA PEMESANAN SAHAM	115
XV.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM.....	121
XVI.	INFORMASI TAMBAHAN PUT I.....	122

DEFINISI DAN SINGKATAN

Definisi Umum

Afiliasi/ Terafiliasi	: Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 Undang Undang Pasar Modal, yaitu: a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal; b. hubungan antara satu pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut; c. hubungan antara 2 (dua) Perseroan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama; d. hubungan antara Perseroan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh Perseroan tersebut; e. hubungan antara 2 (dua) Perseroan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau f. hubungan antara Perseroan dan pemegang saham utama.
BAE	: Berarti Biro Administrasi Efek, pihak yang berdasarkan kontrak dengan Perseroan melaksanakan pencatatan pemilikan Efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan Efek, dalam hal ini adalah PT Sharestar Indonesia, berkedudukan di Jakarta.
Bank Kustodian	: Berarti Bank Umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana yang dimaksud dalam UUPM.
Bapepam	: Berarti singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 UUPM.
Bapepam-LK	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan yang ditetapkan tanggal 11 Oktober 2010.
BEI	: Berarti singkatan dari PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta, yaitu pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka, tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
BNRI	: Berarti singkatan dari Berita Negara Republik Indonesia.
DPS	: Berarti Daftar Pemegang Saham, yang berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan efek oleh pemegang efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh pemegang rekening di KSEI.
FKPS	: Berarti singkatan dari Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham, formulir konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti pemilikan atas bagian dari saham yang ditawarkan.
FPPST	: Berarti singkatan dari Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan.

Harga Pelaksanaan	: Berarti harga tiap saham yang ditawarkan melalui PUT I, yaitu sebesar Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) per saham.
Hari Bank	: Berarti hari dimana Bank Indonesia buka untuk kegiatan kliring.
Hari Bursa	: Berarti hari diselenggarakannya perdagangan efek di BEI, yaitu Senin sampai dengan Jumat, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional dan hari Minggu atau dinyatakan sebagai hari libur oleh BEI, dengan ketentuan apabila salah satu pihak harus melaksanakan kewajiban pada Hari Bursa dimana oleh instansi yang bersangkutan telah ditetapkan sebagai hari libur, maka pelaksanaan kewajiban tersebut harus dilaksanakan pada Hari Bursa berikutnya, kecuali ditetapkan lain oleh instansi yang berwenang.
Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan Hari Kerja biasa.
Hari Kerja	: Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, atau hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan hari kerja biasa.
HMETD	: Berarti singkatan dari Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yang berarti hak yang melekat pada saham yang memberikan kesempatan pemegang saham yang bersangkutan untuk membeli saham sebelum ditawarkan kepada Pihak lain.
KSEI	: Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia serta berkedudukan di Jakarta Selatan yang mempunyai kegiatan usaha dan mempunyai izin sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dan ditentukan dalam UUPM dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Kurs Pelaksanaan	: Berarti kurs yang digunakan untuk pembayaran pelaksanaan HMETD yang dilakukan menggunakan mata uang USD, yaitu kurs tengah Bank Indonesia untuk mata uang USD pada tanggal efektifnya pernyataan pendaftaran PUT I.
Kustodian	: Berarti Pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.
OJK	: Berarti Otoritas Jasa Keuangan, lembaga independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya, dimana OJK merupakan lembaga yang menggantikan dan menerima hak dan kewajiban untuk melakukan fungsi pengaturan dan pengawasan dari Bapepam dan/atau Bapepam dan LK dan/atau Bank Indonesia sesuai ketentuan pasal 55 Undang-Undang OJK.

Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek di KSEI yang meliputi Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Pemegang Saham	: Berarti masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: 1) DPS Perseroan; 2) Rekening efek pada KSEI; atau 3) Rekening efek pada KSEI melalui perusahaan efek.
Pemegang Saham Utama	: Berarti pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu Perseroan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK.
Pemerintah	: Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, dalam hal ini adalah KSEI.
Peraturan BEI No. I-A	: Berarti Peraturan BEI No. I-A, Lampiran Surat Keputusan Direksi BEI No. Kep-00183/BEI/12/-2018 tentang Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat, yang sebelumnya terlampir pada Kep. 00001/BEI/01-2014 tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
Peraturan OJK No. 32/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 Tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017.
Peraturan OJK No. 33/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 34/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 Tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 30/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 Tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
Peraturan OJK No. 32/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 Tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
Peraturan OJK No. 33/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2015 Tentang Bentuk dan Isi Prospektus dalam rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
Peraturan No. IX.E.1	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 Tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
Peraturan No. IX.E.2	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Perusahaan Anak	: Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan.
Prospektus	: Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar pihak lain membeli saham.
PUT I	: Berarti singkatan dari Penawaran Umum Terbatas I, adalah kegiatan penawaran saham yang dilakukan Perseroan untuk menawarkan sebanyak-banyaknya 1.983.600.000 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta enam ratus ribu) Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham hasil pelaksanaan HMETD.
ROA	: Berarti singkatan dari <i>Return on Assets</i> .
ROE	: Berarti singkatan dari <i>Return on Equity</i> .
Rekening Efek	: Berarti rekening yang memuat catatan saham milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau pemegang rekening berdasarkan kontrak pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani pemegang saham.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam dan diselenggarakan menurut ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
RUPSLB	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan.
RUPST	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan.
Saham Baru	: Berarti saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham yang akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan.
SBHMETD	: Berarti singkatan dari Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
SBK	: Berarti Sertifikat Bukti Kepemilikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
Tanggal Efektif	: Berarti tanggal pernyataan pendaftaran PUT I menjadi efektif atas diperolehnya persetujuan dari OJK.
Undang-Undang Pasar Modal (UUPM)	: Berarti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara No. 3608 beserta peraturan pelaksanaannya berikut perubahan perubahannya.
Undang-Undang Perusahaan Terbatas (UUPT)	: Berarti Undang-Undang Perusahaan Terbatas No. 40 tahun 2007.
USD atau Dolar Amerika Serikat	: Berarti mata uang yang berlaku di Amerika Serikat

Definisi Industri

AMDAL	: Berarti singkatan dari Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
IMB	: Berarti Izin Mendirikan Bangunan, izin yang diperlukan untuk konstruksi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah yang berwenang di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.
IPPT	: Berarti singkatan dari Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah.
HGB	: Berarti singkatan dari Hak Guna Bangunan.

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN ANAK

ASAM	: PT Astana Artha Mas
BKMP	: PT Bekasi Megapower
BLTP	: PT Bumiloka Tunggal Prima
BLUM	: PT Bumiloka Utama Mandiri
CIPR	: PT Cahaya Ina Permai
CMAD	: PT Chandra Mulia Adhidharma
DNAI	: PT Dunia Air Indah
EBRI	: PT Erabaru Realindo
GJID	: PT Great Jakarta Inti Development
ILF	: Intellitop Finance Ltd
KADA	: PT Karimata Alam Damai
KDKL	: PT Kreasi Dunia Keluarga
LDDL	: PT Lippo Diamond Development
MDU	: PT Mega Dinamika Utama
MIDP	: PT Menara Inti Development
MKCA	: PT Megakreasi Cikarang Asri
MKCD	: PT Megakreasi Cikarang Damai
MKCP	: PT Megakreasi Cikarang Permai
MKCR	: PT Megakreasi Cikarang Realtindo
MKNT	: PT Megakreasi Nusantara Teknologi
MKPU	: PT Megakreasi Propertindo Utama
MKTN	: PT Mega KreasiTeknika
MPK	: PT Mega Prima Kreasi
MSEN	: PT Mahkota Sentosa Ekanusa
PPSR	: PT Pondera Prima Sarana
PVI	: Premium Venture International Ltd
SDTP	: PT Swadaya Teknopolis
SSTM	: PT Sinar Surya Timur
TANM	: PT Tirtasari Nirmala
TBMN	: PT Telaga Banyu Murni
TIPR	: PT Tunas Inti Permai
TMD	: PT Tunas Mahkota Dinamika
TPBI	: PT Tunas Pundi Bumi
TTPU	: PT Tritunggal Prima Utama
WSST	: PT Waska Sentana
ZKPR	: PT Zeus Karya Prima

SINGKATAN NAMA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

GTC	:	PT Graha Tata Cemerlang Makassar
KMST	:	PT Kemuning Satiatama
LMI	:	PT Lippo Malls Indonesia
MPU	:	PT Metropolis Propertindo Utama
MSD	:	PT Muliasentosa Dinamika
SRD	:	PT Sentra Realtindo Development

SINGKATAN NAMA PEMBELI SIAGA

KMST	:	PT Kemuning Satiatama
------	---	-----------------------

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN ASOSIASI YANG BERKAITAN DENGAN RENCANA PENGGUNAAN DANA PUT I PERSEROAN

MSU	:	PT Mahkota Sentosa Utama
-----	---	--------------------------

RINGKASAN

Ringkasan ini memuat fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci serta Laporan Keuangan Konsolidasian dan penjelasan yang tercantum dalam Prospektus ini. Semua informasi keuangan Perseroan yang berkedudukan hukum di Indonesia disusun dalam mata uang Rupiah dan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

Perseroan berkedudukan di Easton Commercial Center, Jalan Gunung Panderman Kav. 05 Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia. Perseroan didirikan di Indonesia berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 20 Juli 1987 dengan Akta No. 43 yang dibuat dihadapan Hendra Karyadi, S.H., Notaris di Jakarta, yang diubah dengan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama pada tanggal 22 April 1988. Akta pendirian tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4701.HT.01.01.TH.88 tanggal 30 Mei 1988 telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No.2117/1988 tanggal 15 September 1988 serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 94 tanggal 23 November 1990, Tambahan No. 4719/1990.

Perseroan didirikan pada tanggal 20 Juli 1987 dengan nama PT Desa Dekalb yang kemudian diubah namanya menjadi PT Gunungcermai Inti pada tahun 1988. Pada awal tahun 1990, Kelompok Perusahaan Lippo menjadi salah satu pemegang saham Perseroan, diwakili oleh PT Lippo Asia (d/h PT Dwi Parama Dinamika). Pada bulan Februari 1992, nama Perseroan diubah menjadi PT Lippo City Development, kemudian pada bulan September 1995 menjadi PT Lippo Cikarang dan pada bulan Juli 1997 menjadi PT Lippo Cikarang Tbk.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir diubah dengan Akta No. 38 tanggal 18 April 2019 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan serta penyusunan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan. Akta perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0021235.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 18 April 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0063781. AH.01.11. Tahun 2019 tanggal 18 April 2019.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 20 Mei 1989. Ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pengembangan kota (*urban development*) dengan melaksanakan kegiatan usaha utama salah satunya menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

PUT I

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| 1. Jumlah Saham Baru | : | Sebanyak-banyaknya 1.983.600.000 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta enam ratus ribu) Saham Baru atau sebesar sebanyak-banyaknya 74,03% dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PUT I |
| 2. Total Penawaran PUT I | : | Sebanyak-banyaknya Rp2.965.482.000.000 (dua triliun sembilan ratus enam puluh lima miliar empat ratus delapan puluh dua juta Rupiah) |

3. Rasio HMETD : 100 : 285 yaitu setiap pemegang 100 (seratus) Saham mendapatkan 285 (dua ratus delapan puluh lima) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru
4. Nilai Nominal : Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham
5. Hak atas Saham Baru : Saham Baru 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
6. Harga Pelaksanaan HMETD : Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham
7. Pelaksanaan HMETD : KMST selaku Pemegang Saham Utama akan melaksanakan seluruh HMETD yang akan dimilikinya sejumlah sebanyak-banyaknya 837.062.099 Saham Baru dan melaksanakan HMETD yang dialihkan dari GTC sejumlah sebanyak-banyaknya 6.696.500 Saham Baru, LMI sejumlah sebanyak-banyaknya 54.241.622 Saham Baru, MSD sejumlah sebanyak-banyaknya 88.868.700 Saham Baru, dan SRD sejumlah sebanyak-banyaknya 91.661.700 Saham Baru.

Seluruh HMETD yang dilaksanakan KMST sebanyak-banyaknya 1.078.530.621 Saham Baru.
8. Dilusi Kepemilikan Setelah HMETD : Sampai dengan 74,03% (bagi yang tidak melaksanakan HMETD)
9. Pembeli Siaga : KMST
10. Periode Pelaksanaan (Pendaftaran, Pemesanan, dan Pembayaran) HMETD : Tanggal 27 Juni 2019 sampai dengan 28 Juni 2019 dan 1 Juli 2019 sampai dengan 3 Juli 2019. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 3 Juli 201
11. Perlakuan atas HMETD dalam Bentuk Pecahan : 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, maka hak atas pecahan saham dalam PUT I wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

STRUKTUR PERMODALAN PERSEROAN SEBELUM DAN SESUDAH PUT I

Berdasarkan DPS per tanggal 30 April 2019 yang dikeluarkan PT Sharestar Indonesia, selaku BAE Perseroan, komposisi permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @ Rp500 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	2.700.000.000	1.350.000.000.000	
Pemegang Saham:			
KMST	293.706.000	146.853.000.000	42,20%
MPU	81.316.000	40.658.000.000	11,68%
GTC	2.349.649	1.174.824.500	0,34%
LMI	19.032.148	9.516.074.000	2,73%
MSD	31.182.000	15.591.000.000	4,48%
SRD	32.162.000	16.081.000.000	4,62%
Masyarakat*	236.252.203	118.126.101.500	33,95%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	696.000.000	348.000.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	2.004.000.000	1.002.000.000.000	

Keterangan:

*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

Saham hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PUT I 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 PUT I ini dilaksanakan secara keseluruhan menjadi saham oleh seluruh Pemegang Saham kecuali GTC, LMI, MSD, dan SRD yang telah menyatakan untuk mengalihkan HMETD yang dimilikinya kepada KMST berdasarkan Surat Pernyataan Mengalihkan HMETD tanggal 8 Mei 2019, maka struktur modal ditempatkan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah PUT I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PUT I			Sesudah PUT I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%
Jumlah Modal Dasar	2.700.000.000	1.350.000.000.000		2.700.000.000	1.350.000.000.000	
Pemegang Saham						
KMST	293.706.000	146.853.000.000	42,20%	1.372.236.621	686.118.310.500	51,21%
MPU	81.316.000	40.658.000.000	11,68%	313.066.600	156.533.300.000	11,68%
GTC	2.349.649	1.174.824.500	0,34%	2.349.649	1.174.824.500	0,09%
LMI	19.032.148	9.516.074.000	2,73%	19.032.148	9.516.074.000	0,71%
MSD	31.182.000	15.591.000.000	4,48%	31.182.000	15.591.000.000	1,16%
SRD	32.162.000	16.081.000.000	4,62%	32.162.000	16.081.000.000	1,19%
Masyarakat*	236.252.203	118.126.101.500	33,95%	909.570.982	454.785.491.000	33,94%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	696.000.000	348.000.000.000	100,00%	2.679.600.000	1.339.800.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	2.004.000.000	1.002.000.000.000		20.400.000	10.200.000.000	

Keterangan:

*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PUT I ini hanya dilaksanakan oleh KMST sesuai dengan HMETD yang dimilikinya dan HMETD yang dialihkan oleh GTC, LMI, MSD, dan SRD dengan jumlah seluruh HMETD yang dilaksanakan KMST sebanyak-banyaknya 1.078.530.621 Saham Baru serta KMST selaku Pembeli Siaga akan membeli seluruh sisa saham yang tidak dilaksanakan, maka jumlah modal saham yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah PUT I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PUT I			Sesudah PUT I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%
Jumlah Modal Dasar	2.700.000.000	1.350.000.000.000		2.700.000.000	1.350.000.000.000	
Pemegang Saham						
KMST **	293.706.000	146.853.000.000	42,20%	2.277.306.000	1.138.653.000.000	84,99%
MPU	81.316.000	40.658.000.000	11,68%	81.316.000	40.658.000.000	3,03%
GTC	2.349.649	1.174.824.500	0,34%	2.349.649	1.174.824.500	0,09%
LMI	19.032.148	9.516.074.000	2,73%	19.032.148	9.516.074.000	0,71%
MSD	31.182.000	15.591.000.000	4,48%	31.182.000	15.591.000.000	1,16%
SRD	32.162.000	16.081.000.000	4,62%	32.162.000	16.081.000.000	1,19%
Masyarakat*	236.252.203	118.126.101.500	33,95%	236.252.203	118.126.101.500	8,82%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	696.000.000	348.000.000.000	100,00%	2.679.600.000	1.339.800.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	2.004.000.000	1.002.000.000.000		20.400.000	10.200.000.000	

Keterangan:

*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**KMST berperan sebagai Pembeli Siaga

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 74,03%.

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham Perseroan.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PUT I

Seluruh dana yang diperoleh dari PUT I setelah dikurangi biaya-biaya dalam rangka PUT I ini akan digunakan seluruhnya untuk pemberian pinjaman secara langsung kepada perusahaan asosiasi yaitu MSU yang merupakan pengembang proyek Meikarta, dimana Perseroan memiliki 49,72% saham MSU secara tidak langsung melalui MKCP.

Keterangan lebih lanjut mengenai rencana penggunaan dana dari hasil PUT I dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini.

FAKTOR RISIKO

Perseroan menghadapi risiko-risiko terkait kegiatan usaha berikut ini:

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

Risiko perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas dan Perizinan

Pasar properti Indonesia dipengaruhi oleh regulasi pemerintah terutama terkait erat dengan ijin mendirikan bangunan di suatu daerah yang terkait dengan Koefisien Luas Bangunan (KLB) serta ijin lingkungan (AMDAL) serta kemudahan konsumen untuk mendapatkan pendanaan dari bank melalui KPR/KPA. Jika pemerintah melonggarkan regulasi *loan-to-value* (LTV), hal ini sangatlah mendukung pertumbuhan pasar properti karena memberikan sumber pendanaan bagi masyarakat kelas menengah dan menengah bawah yang ingin memiliki properti. Di samping itu, perkembangan

regulasi perpajakan yang berkaitan erat dengan properti seperti BPHTB, pajak barang mewah juga dapat mempengaruhi fluktuasi pasar properti.

Oleh karena itu, perubahan dan penyesuaian peraturan Pemerintah, legalitas, dan efisiensi proses perizinan, termasuk regulasi perpajakan dapat memberikan dampak negatif terhadap tingkat keuntungan dan arus kas yang diterima oleh Perseroan. Kondisi demikian apabila terjadi secara terus menerus akan mempengaruhi secara negatif bisnis Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

1. Risiko Fluktuasi Pasar Properti
2. Risiko Meningkatnya Kompetisi di Pasar Properti Indonesia
3. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga
4. Risiko Keterlambatan Penyelesaian
5. Risiko Pemeliharaan dan Pengelolaan Kota
6. Risiko Tidak Tersedianya Pendanaan
7. Risiko Gugatan Hukum
8. Risiko Ketergantungan Pada Pendapatan Perusahaan Anak
9. Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah Terkait Hunian Berimbang
10. Risiko Kelangkaan Sumber Daya
11. Risiko Harga dan Pasokan Bahan Baku

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Rupiah Terhadap Mata Uang Asing
2. Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan
3. Risiko Bencana Alam

Keterangan lebih lanjut mengenai faktor risiko Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 yang berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Didik Wahyudiyanto.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Jumlah Aset	9.225.622	11.266.737
Jumlah Liabilitas	1.695.594	4.734.087
Jumlah Ekuitas	7.530.028	6.532.650

(dalam jutaan Rupiah, kecuali laba per saham dasar)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Pendapatan Neto	2.124.392	1.457.524
Beban Pokok Pendapatan	(869.943)	(823.825)
Laba Bruto	1.254.449	633.699
Laba Tahun Berjalan	2.027.361	(820.326)
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	2.021.065	(818.468)
Laba (Rugi) Per Saham Dasar	2.818	(1.181)

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(475.306)	(3.431.032)
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(68.489)	(39.288)
Arus Kas Neto yang Dihasilkan dari Aktivitas Pendanaan	342.752	3.368.608
Penurunan Neto Kas Dan Setara Kas	(201.043)	(101.712)
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	578.710	680.413
Dampak Selisih Kurs Atas Kas dan Setara Kas	121	9
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	623.125	578.710

Uraian	Per 31 Desember	
	2018	2017
Rasio Pertumbuhan (%)		
Pendapatan	47,2	(2,8)
Pendapatan Neto	45,8	(1,8)
Beban Pokok Pendapatan	5,6	6,5
Laba Bruto	98,0	(10,9)
Laba Usaha	(290,5)	(257,7)
Jumlah Aset	(18,1)	96,7
Jumlah Liabilitas	(64,2)	219,1
Jumlah Ekuitas	15,3	53,9
Rasio-Rasio Keuangan (%)		
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	22,5	72,5
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	18,4	42,0
Aset Lancar/ Liabilitas Jangka Pendek	595,7	550,7
Rasio-Rasio Usaha (%)		
Laba Bruto/ Pendapatan	56,8	42,2
Laba Usaha/ Pendapatan	72,0	(55,6)
Laba Tahun Berjalan/ Pendapatan	91,8	(54,6)
Laba Bruto/ Jumlah Aset	13,6	5,6
Laba Usaha/ Jumlah Aset	17,2	(7,4)
Laba Tahun Berjalan/ Jumlah Aset	22,0	(7,3)
Laba Bruto/ Jumlah Ekuitas	16,7	9,7
Laba Usaha/ Jumlah Ekuitas	21,1	(12,8)
Laba Tahun Berjalan/ Jumlah Ekuitas	26,9	(12,6)

KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN ANAK DAN PERUSAHAAN ASOSIASI YANG BERKAITAN DENGAN RENCANA PENGGUNAAN DANA PUT I PERSEROAN

Saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 36 (tiga puluh enam) Perusahaan Anak dan 1 (satu) perusahaan asosiasi yang berkaitan dengan rencana penggunaan dana PUT I Perseroan dengan keterangan sebagai berikut:

Perusahaan Anak

No.	Perusahaan Anak	Kepemilikan Perseroan (%)		Tahun Penyertaan	Status Operasional
		Langsung	Tidak Langsung Melalui		
1.	BKMP	99,94%	GJID 0,06%	1992	Tidak Aktif
2.	CIPR	75,00%	GJID 25,00%	2013	Aktif
3.	MKCD	-	- CIPR 99,97% - MSEN 0,03%	2013	Aktif

No.	Perusahaan Anak	Kepemilikan Perseroan (%)		Tahun Penyertaan	Status Operasional
		Langsung	Tidak Langsung Melalui		
4.	ZKPR	-	- CIPR 98,23% - MSEN 1,77%	2013	Tidak Aktif
5.	ASAM	-	- CIPR 99,96% - MSEN 0,04%	2013	Tidak Aktif
6.	MKCA	-	CIPR 75,00%	2014	Tidak Aktif
7.	MKPU	-	- MKCA 99,99% - CIPR 0,01%	2014	Tidak Aktif
8.	DNAI	75,00%	GJID 25,00%	1995	Tidak Aktif
9.	EBRI	99,99%	GJID 0,01%	1994	Tidak Aktif
10.	GJID	99,99%	KDKL 0,01%	1991	Aktif
11.	CMAD	0,024%	GJID 99,78%	2010	Tidak aktif
12.	MIDP	-	- GJID 89,96% - KDKL 10,04%	2004	Aktif
13.	KDKL	75,00%	BKMP 25,00%	1993	Tidak Aktif
14.	MKCP	99,92%	GJID 0,08%	2013	Aktif
15.	LDDL	-	MKCP 51,00%	2015	Aktif
16.	MKNT	99,83%	GJID 0,17%	1994	Tidak aktif
17.	MKTN	80,00%	GJID 20,00%	2012	Tidak aktif
18.	MSEN	99,99%	GJID 0,01%	1997	Tidak aktif
19.	PPSR	75,00%	GJID 25,00%	2013	Tidak aktif
20.	SDTP	99,99%	GJID 0,01%	1994	Tidak aktif
21.	PVI	-	SDTP 100%	-	Tidak aktif
22.	ILF	-	PVI 51,72%	-	Tidak aktif
23.	TANM	99,99%	TANM 0,01%	2010	Aktif
24.	TPBI	25,00%	TANM 75,00%	1992	Aktif
25.	TBMN	75,00%	GJID 25,00%	2013	Tidak Aktif
26.	KADA	-	- TBMN 99,99% - PPSR 0,01%	2013	Tidak aktif
27.	WSST	75,00%	GJID 25,00%	2011	Aktif

No.	Perusahaan Anak	Kepemilikan Perseroan (%)		Tahun Penyertaan	Status Operasional
		Langsung	Tidak Langsung Melalui		
28.	MKCR	75,00%	GJID 25,00%	2015	Aktif
29.	BLTP	75,00%	GJID 25,00%	2018	Aktif
30.	BLUM	75,00%	GJID 25,00%	2018	Tidak Aktif
31.	MDU	75,00%	GJID 25,00%	2017	Tidak Aktif
32.	MPK	75,00%	GJID 25,00%	2017	Aktif
33.	SSTM	99,99%	GJID 0,01%	2018	Tidak Aktif
34.	TIPR	75,00%	GJID 25,00%	2018	Tidak Aktif
35.	TMD	75,00%	GJID 25,00%	2017	Tidak Aktif
36.	TTPU	75,00%	GJID 25,00%	2017	Tidak Aktif

Perusahaan Asosiasi Yang Berkaitan Dengan Rencana Penggunaan Dana PUT I Perseroan

No.	Perusahaan Anak	Kepemilikan Perseroan (%)		Tahun Penyertaan	Status Operasional
		Langsung	Tidak Langsung Melalui		
1.	MSU	-	MKCP 49.7%	2015	Aktif

KETERANGAN MENGENAI KEBIJAKAN DIVIDEN

Saham-saham yang diterbitkan dan ditawarkan kepada para pemegang saham dalam rangka PUT I ini akan mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham-saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan sebelum PUT I, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak atas pembagian dividen.

Berdasarkan UUPT, pembayaran dividen dilakukan melalui keputusan pemegang saham pada RUPST atau RUPSLB atas rekomendasi dari Direksi Perseroan. Perseroan dapat melakukan pembayaran dividen dalam suatu tahun atas hasil laba bersih Perseroan dari tahun sebelumnya. Sebelum berakhirnya tahun buku Perseroan, dividen dapat dibagikan sepanjang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan jika pembagian dividen tersebut tidak menyebabkan jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib dan tidak mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian tersebut ditentukan oleh Direksi setelah disetujui oleh Dewan Komisaris. Apabila setelah akhir tahun buku tersebut, Perseroan mengalami kerugian, maka dividen yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan, dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen yang harus dikembalikan.

Perseroan bermaksud untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan atas laba bersih dengan kisaran sebagai berikut:

Laba Bersih	Persentase Dividen Kas Terhadap Laba Bersih
Sampai dengan Rp800 miliar	Sampai dengan 10%
Di atas Rp800 miliar	10% - 30%

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

KETERANGAN MENGENAI PEMBELI SIAGA

Berdasarkan dengan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Lippo Cikarang Tbk No. 44 tanggal 18 April 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka PUT I PT Lippo Cikarang Tbk No. 89 tanggal 10 Mei 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, yang bertindak sebagai Pembeli Siaga (*Standby Buyer*) sehubungan dengan PUT I ini adalah KMST.

Apabila saham yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang saham atau pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau FPPS Tambahan, secara proporsional berdasarkan HMETD yang telah dilaksanakan.

Apabila setelah dialokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga yaitu KMST akan membeli seluruh sisa saham tersebut dengan harga pelaksanaan Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham yang seluruhnya akan dibayar tunai.

Apabila KMST, selaku Pembeli Siaga membeli seluruh sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang Saham Perseroan maka kepemilikan KMST pada Perseroan adalah sebanyak-banyaknya sebesar 84,99%.

KMST dan Perseroan merupakan pihak terafiliasi. Adapun hubungan afiliasi tersebut adalah KMST sebagai Pemegang Saham Utama Perseroan.

Sebagai Pembeli Siaga, sumber dana KMST berasal dari hasil Penawaran Umum Terbatas IV PT Lippo Karawaci Tbk.

Keterangan selengkapnya mengenai Pembeli Siaga dapat dilihat pada Bab XII Prospektus ini.

Halaman ini sengaja dikosongkan

I. PENAWARAN UMUM TERBATAS I (“PUT I”)

Dalam rangka pelaksanaan PUT I ini, Perseroan telah memperoleh persetujuan RUPS dalam RUPST yang diselenggarakan oleh Perseroan pada tanggal 18 April 2019, yang keputusannya dinyatakan dalam Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Lippo Cikarang Tbk No. 40 tanggal 18 April 2019, dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta, yaitu sebagai berikut:

- a) Menyetujui rencana penambahan modal Perseroan dengan melakukan Penawaran Umum Terbatas I kepada Para Pemegang Saham dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“HMETD”) sebanyak-banyaknya 2.000.000.000 (dua miliar) saham biasa atas nama dengan nilai Rp 500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham (“Saham Baru”) yang ditawarkan dengan memperhatikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“POJK No. 32/2015”) yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- b) Menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada perubahan Pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan, sehubungan dengan peningkatan Modal Ditempatkan dan Modal Disetor Perseroan sesuai dengan hasil Penawaran Umum Terbatas I, dengan memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menentukan jumlah saham baru yang dikeluarkan dan untuk meningkatkan Modal Ditempatkan dan Disetor Perseroan sesuai dengan hasil Penawaran Umum Terbatas I setelah selesainya pelaksanaan HMETD oleh para pemegang saham Perseroan.
- c) Menyetujui pemberian kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi, untuk melakukan setiap dan seluruh tindakan sehubungan dengan hal-hal yang berkaitan dengan Penawaran Umum Terbatas I, seperti penunjukan Penjamin Emisi/Pembeli Siaga, Kantor Akuntan Publik, Konsultan Hukum, Biro Administrasi Efek dan lembaga-lembaga lainnya yang berkaitan serta memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan berkaitan dengan Penawaran Umum Terbatas I dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, khususnya POJK 32/2015 yang meliputi:
 - (1) menentukan rasio-rasio pemegang saham yang berhak atas HMETD;
 - (2) menentukan harga pelaksanaan dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I;
 - (3) menentukan tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak atas HMETD;
 - (4) menentukan Jadwal Penawaran Umum Terbatas I;
 - (5) menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I, termasuk akta-akta Notaris berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahannya; dan
 - (6) melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas I, tanpa ada suatu tindakan pun yang dikecualikan, kesemuanya dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.
- d) Menyetujui pencatatan seluruh Saham Baru pada Bursa Efek Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e) Meratifikasi dan menyetujui tindakan-tindakan yang telah dan akan dilakukan oleh Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I kepada Para Pemegang Saham, termasuk tetapi tidak terbatas pada membuat dan/atau menyampaikan informasi termasuk prospektus awal, prospektus dan prospektus ringkas.
- f) Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan, efektifnya dan/atau sahny hal-hal yang disampaikan dan/atau diputuskan dalam seluruh agenda Rapat tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas untuk menyatakan kembali sebagian atau seluruh keputusan dalam agenda Rapat tersebut dalam suatu akta notaris, membuat atau meminta dibuatkan segala akta-akta, surat-surat maupun dokumen-dokumen yang diperlukan, hadir dihadapan pihak/pejabat yang berwenang, mengajukan permohonan kepada pihak/pejabat

yang berwenang untuk memperoleh persetujuan termasuk Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau melaporkan hal tersebut kepada pihak/pejabat yang berwenang dan untuk membuat perubahan dan/atau tambahan dalam bentuk yang bagaimanapun juga yang diperlukan untuk memperoleh persetujuan atau diterimanya pelaporan tersebut, untuk mengajukan dan menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, untuk memilih tempat kedudukan dan untuk melaksanakan tindakan lain yang mungkin diperlukan serta melakukan pendaftaran maupun pengumuman sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku satu dan lain hal tanpa ada yang dikecualikan.

Dengan telah diperolehnya persetujuan RUPS dalam RUPST dan dilakukannya keterbukaan pada tanggal 12 Maret 2019 melalui situs web Perseroan dan BEI atas rencana pelaksanaan PUT I, Direksi, atas nama Perseroan, dengan ini melakukan PUT I dalam rangka penerbitan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 1.983.600.000 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta enam ratus ribu) Saham Baru atau sebanyak-banyaknya sebesar 74,03% dari modal ditempatkan dan disetor setelah PUT I pada Harga Pelaksanaan, sehingga nilai PUT I adalah sebanyak-banyaknya Rp2.965.482.000.000 (dua triliun sembilan ratus enam puluh lima miliar empat ratus delapan puluh dua juta Rupiah).

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD merupakan saham biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mengakibatkan terjadinya peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor penuh dalam Perseroan. Sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan OJK No. 32/2015, penambahan modal dengan memberikan HMETD harus disetujui oleh RUPS terlebih dahulu.

Sesuai dengan Surat Pernyataan Kecukupan Dana dan Kesanggupan untuk Melaksanakan HMETD oleh KMST tanggal 10 Mei 2019 dan Surat Pernyataan Mengalihkan HMETD tanggal 8 Mei 2019 dari GTC, LMI, MSD, dan SRD, KMST selaku Pemegang Saham Utama akan melaksanakan seluruh HMETD yang akan dimilikinya sejumlah sebanyak-banyaknya 837.062.099 Saham Baru dan melaksanakan HMETD yang dialihkan dari GTC sejumlah sebanyak-banyaknya 6.696.500 Saham Baru, LMI sejumlah sebanyak-banyaknya 54.241.622 Saham Baru, MSD sejumlah sebanyak-banyaknya 88.868.700 Saham Baru, dan SRD sejumlah sebanyak-banyaknya 91.661.700 Saham Baru. Oleh karena itu, KMST akan mengambil bagian seluruh HMETD yang dimilikinya sesuai dengan porsi pada tanggal daftar pemegang saham yang berhak untuk memperoleh HMETD sejumlah sebanyak-banyaknya 1.983.600.000 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta enam ratus ribu) Saham Baru.

Apabila setelah dialokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga yaitu KMST akan membeli seluruh sisa saham tersebut dengan harga pelaksanaan Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham yang seluruhnya akan dibayar tunai.

Apabila KMST, selaku Pembeli Siaga membeli seluruh sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang Saham Perseroan maka kepemilikan KMST pada Perseroan adalah sebanyak-banyaknya sebesar 84,99%.

Setiap pemegang 100 (seratus) saham biasa atas nama yang namanya tercantum dalam DPS pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB mendapatkan 285 (dua ratus delapan puluh lima) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham, dengan harga pelaksanaan Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham. Saham Baru yang ditawarkan dalam PUT I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan seluruh saham 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. Saham yang akan diterbitkan dalam rangka PUT I ini akan dicatatkan di BEI.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 32/2015, apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang SBHMETD porsi publik, maka sisa saham akan dialokasikan kepada para pemegang saham publik lainnya yang melakukan pemesanan melebihi haknya sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau FPPST secara proporsional berdasarkan HMETD yang telah dilaksanakan.

Berdasarkan DPS per tanggal 30 April 2019 yang dikeluarkan PT Sharestar Indonesia, selaku BAE Perseroan, komposisi modal saham dan Pemegang Saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @ Rp500 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	2.700.000.000	1.350.000.000.000	
Pemegang Saham:			
KMST	293.706.000	146.853.000.000	42,20%
MPU	81.316.000	40.658.000.000	11,68%
GTC	2.349.649	1.174.824.500	0,34%
LMI	19.032.148	9.516.074.000	2,73%
MSD	31.182.000	15.591.000.000	4,48%
SRD	32.162.000	16.081.000.000	4,62%
Masyarakat*	236.252.203	118.126.101.500	33,95%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	696.000.000	348.000.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	2.004.000.000	1.002.000.000.000	

Keterangan:

*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

Tabel Proforma Permodalan Sebelum dan Sesudah PUT I

Dengan asumsi bahwa seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PUT I ini dilaksanakan secara keseluruhan menjadi saham oleh seluruh Pemegang Saham, kecuali oleh GTC, LMI, MSD, dan SRD yang telah menyatakan untuk mengalihkan HMETD yang dimilikinya kepada KMST berdasarkan Surat Pernyataan Mengalihkan HMETD tanggal 8 Mei 2019, maka jumlah modal saham yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah PUT I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PUT I			Sesudah PUT I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%
Jumlah Modal Dasar	2.700.000.000	1.350.000.000.000		2.700.000.000	1.350.000.000.000	
Pemegang Saham						
KMST	293.706.000	146.853.000.000	42,20%	1.372.236.621	686.118.310.500	51,21%
MPU	81.316.000	40.658.000.000	11,68%	313.066.600	156.533.300.000	11,68%
GTC	2.349.649	1.174.824.500	0,34%	2.349.649	1.174.824.500	0,09%
LMI	19.032.148	9.516.074.000	2,73%	19.032.148	9.516.074.000	0,71%
MSD	31.182.000	15.591.000.000	4,48%	31.182.000	15.591.000.000	1,16%
SRD	32.162.000	16.081.000.000	4,62%	32.162.000	16.081.000.000	1,19%
Masyarakat*	236.252.203	118.126.101.500	33,95%	909.570.982	454.785.491.000	33,94%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	696.000.000	348.000.000.000	100,00%	2.679.600.000	1.339.800.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	2.004.000.000	1.002.000.000.000		20.400.000	10.200.000.000	

Keterangan:

*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PUT I ini hanya dilaksanakan oleh KMST sesuai dengan HMETD yang dimilikinya dan HMETD yang dialihkan oleh GTC, LMI, MSD, dan SRD dengan jumlah seluruh HMETD yang dilaksanakan KMST sebanyak-banyaknya 1.078.530.621 Saham Baru serta KMST selaku Pembeli Siaga akan membeli seluruh sisa saham yang tidak dilaksanakan, maka jumlah modal saham yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah PUT I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PUT I			Sesudah PUT I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%
Jumlah Modal Dasar	2.700.000.000	1.350.000.000.000		2.700.000.000	1.350.000.000.000	
Pemegang Saham						
KMST **	293.706.000	146.853.000.000	42,20%	2.277.306.000	1.138.653.000.000	84,99%
MPU	81.316.000	40.658.000.000	11,68%	81.316.000	40.658.000.000	3,03%
GTC	2.349.649	1.174.824.500	0,34%	2.349.649	1.174.824.500	0,09%
LMI	19.032.148	9.516.074.000	2,73%	19.032.148	9.516.074.000	0,71%
MSD	31.182.000	15.591.000.000	4,48%	31.182.000	15.591.000.000	1,16%
SRD	32.162.000	16.081.000.000	4,62%	32.162.000	16.081.000.000	1,19%
Masyarakat*	236.252.203	118.126.101.500	33,95%	236.252.203	118.126.101.500	8,82%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	696.000.000	348.000.000.000	100,00%	2.679.600.000	1.339.800.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	2.004.000.000	1.002.000.000.000		20.400.000	10.200.000.000	

Keterangan:

*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**KMST berperan sebagai Pembeli Siaga

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 74,03%.

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham Perseroan.

Keterangan Tentang HMETD

Efek yang ditawarkan dalam PUT I ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan diberikan oleh Perseroan kepada pemegang saham yang berhak. Jika saham yang ditawarkan dalam PUT I tersebut tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang SBHMETD porsi publik, maka sisa saham akan dialokasikan kepada para pemegang saham publik lainnya yang melakukan pemesanan melebihi haknya sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau FPPST secara proporsional berdasarkan HMETD yang telah dilaksanakan. Jika masih terdapat sisa Saham Baru dari jumlah yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga, yaitu KMST, akan membeli semua sisa Saham Baru tersebut dengan harga pelaksanaan sebesar Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham, berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka PUT I PT Lippo Cikarang Tbk.

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 25 Juni 2019 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 26 Juni 2019.

3. Pengalihan dan Perdagangan SBHMETD

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan SBHMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan SBHMETD, yaitu mulai tanggal 27 Juni 2019 sampai dengan 28 Juni 2019 dan 1 Juli 2019 sampai dengan 3 Juli 2019. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 2 Juli 2019, 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 1 Juli 2019 sampai dengan 4 Juli 2019, sedangkan saham hasil pemesanan tambahan akan didistribusikan tanggal 10 Juli 2019.

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 dimasukan 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 27 Juni 2019 sampai dengan 28 Juni 2019 dan 1 Juli 2019 sampai dengan 3 Juli 2019. 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 pasar 1 (satu) saham = Rp a

Harga saham PUT I = Rp b

PUT I dengan perbandingan = c: d

(pemegang c lembar saham lama mempunyai hak membeli d lembar saham baru)

$$\text{Harga teoritis Saham Baru} = \frac{(\text{Rp } a \times c) + (\text{Rp } b \times d)}{(c + d)}$$

$$= \text{Rp } e$$

$$\text{Harga HMETD per saham} = \text{Rp } e - \text{Rp } b$$

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 PUT I 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.

Historis Kinerja Saham Perseroan

Historis kinerja saham Perseroan di BEI setiap bulan dalam periode 12 (dua belas) bulan terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran kepada OJK adalah sebagai berikut:

No.	Bulan	Harga Tertinggi (Rp)	Harga Terendah (Rp)	Total Volume Perdagangan (Unit)
1.	April 2018*	2.900	2.310	9.021.100
2.	Mei 2018	2.210	1.675	77.940.000
3.	Juni 2018	2.220	1.780	29.845.500
4.	Juli 2018	2.260	1.750	32.240.600
5.	Agustus 2018	2.100	1.840	6.658.600
6.	September 2018	1.905	1.820	13.666.900
7.	Oktober 2018	1.800	1.200	53.456.000
8.	November 2018	1.675	1.420	14.315.700
9.	Desember 2018	1.675	1.450	4.236.100
10.	Januari 2019	2.440	1.520	40.700.000
11.	Februari 2019	2.840	2.360	39.797.000
12.	Maret 2019	2.700	1.850	51.244.100
13.	April 2019**	2.070	1.840	8.990.600

Keterangan:

* 21-30 April 2018

** 1-22 April 2019

Sumber: Bloomberg, 2019

Dalam 3 (tiga) tahun terakhir, baik OJK maupun BEI tidak pernah menghentikan perdagangan saham Perseroan di BEI untuk alasan apapun.

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 seluruh jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI menjadi sebanyak-banyaknya 1.983.600.000 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta enam ratus ribu) Saham Baru atau sebanyak-banyaknya sebesar 74,03% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PUT I ini.

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.

PERSETUJUAN DARI PIHAK YANG BERWENANG

Tidak terdapat persetujuan dari pihak berwenang lainnya yang diperlukan untuk PUT I ini.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PUT I

Seluruh dana yang diperoleh dari PUT I setelah dikurangi biaya-biaya dalam rangka PUT I ini akan digunakan seluruhnya untuk pemberian pinjaman secara langsung kepada perusahaan asosiasi yaitu PT Mahkota Sentosa Utama ("MSU"), yang merupakan pengembang proyek Meikarta, dimana Perseroan memiliki 49,72% saham MSU secara tidak langsung melalui MKCP.

Pinjaman tersebut akan digunakan oleh MSU untuk modal kerja, antara lain, pembangunan rumah susun termasuk area komersial dan fasilitas penunjang lainnya, biaya pemasaran, umum dan administrasi, pembayaran kepada pemasok, pembayaran kepada lembaga pembiayaan, dan pembayaran kewajiban perpajakan. Pinjaman yang akan diberikan Perseroan memiliki kisaran jangka waktu sampai dengan 5 tahun, dengan tingkat bunga yang berlaku umum, dimana pinjaman tersebut, atas opsi Perseroan, dapat dikonversi menjadi penyertaan modal pada MSU.

Rencana penggunaan dana yang diperoleh dari PUT I ini akan dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku di Indonesia. Perseroan bertanggung jawab atas realisasi penggunaan dana yang diperoleh dari PUT I ini. Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil PUT I kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015. Realisasi penggunaan dana hasil PUT I tersebut juga akan dipertanggungjawabkan secara berkala setiap tahun kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPST. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan ke OJK dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan pertama kali wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat setelah tanggal penjabatan untuk penambahan modal dengan memberikan HMETD. Penyampaian laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 15 bulan berikutnya.

Dalam hal terjadi perubahan penggunaan dana tersebut, Perseroan wajib:

- a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil PUT I bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK; dan
- b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Penggunaan dana hasil PUT I untuk pemberian pinjaman tersebut setara dengan sebanyak-banyaknya 39,38% (tiga puluh sembilan koma tiga delapan persen) ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, sehingga termasuk Transaksi Material dan dikarenakan Perseroan merupakan Pemegang Saham Utama dari MSU secara tidak langsung melalui MKCP dengan persentase kepemilikan sebesar 49,72% (empat sembilan koma tujuh dua persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam MSU, rencana pemberian pinjaman tersebut termasuk Transaksi Afiliasi namun tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud Peraturan No. IX.E.1. Oleh karena itu untuk pelaksanaan pemberian pinjaman tersebut, Perseroan akan memenuhi persyaratan dan prosedur yang diatur dalam Peraturan No. IX.E.2.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/2015, total perkiraan biaya yang dikeluarkan dalam rangka PUT I ini adalah sekitar 0,187% dari total PUT I, dengan rincian sebagai berikut:

1. Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,072% yang terdiri dari:
 - a. Biaya jasa Akuntan sebesar 0,032%;
 - b. Biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,036%;
 - c. Biaya jasa Notaris sebesar 0,004%;
2. Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal, yaitu biaya jasa BAE sebesar 0,015%;
3. Biaya jasa Penasehat Keuangan sebesar 0,056%; dan
4. Biaya BEI, OJK, percetakan, pengumuman koran, dan lain-lain sebesar 0,045%.

Penggunaan dana hasil PUT I ini akan dilaksanakan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang pasar modal.

III. PERNYATAAN UTANG

Berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Didik Wahyudiyanto. Perseroan dan Perusahaan Anak mempunyai liabilitas yang seluruhnya sebesar Rp1.695.594 juta yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp982.490 juta dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp713.104 juta.

		(dalam jutaan Rupiah)
	Uraian	Jumlah
Liabilitas Jangka Pendek		
	Utang Bank Jangka Pendek	-
	Utang Usaha - Pihak Ketiga	272.330
	Beban Akrua	112.732
	Utang Pajak	34.692
	Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	8.407
	Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya - Pihak Ketiga	233.765
	Bagian Jangka Pendek : Pinjaman Anjak Piutang	-
	Uang Muka Pelanggan	279.463
	Pendapatan Ditangguhkan	41.101
	Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	982.490
Liabilitas Jangka Panjang		
	Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	107.825
	Pinjaman Anjak Piutang	-
	Uang Muka Pelanggan	572.775
	Liabilitas Imbalan Pascakerja	32.504
	Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	713.104
	Jumlah Liabilitas	1.695.594

Perincian lebih lanjut mengenai liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Penjelasan masing-masing liabilitas adalah sebagai berikut:

LIABILITAS JANGKA PENDEK

1. Utang Usaha Pihak Ketiga

Saldo utang usaha pihak ketiga Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp272.330 juta, yang terdiri dari:

		(dalam jutaan Rupiah)
	Uraian	Jumlah
	Pemasok	188.020
	Kontraktor	84.310
	Jumlah	272.330

2. Beban Akrua

Saldo beban akrual Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp112.732 juta, yang terdiri dari:

<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>	
Uraian	Jumlah
Taksiran Biaya untuk Pembangunan	51.159
Kontraktor dan Supplier	43.776
Promosi dan Iklan	6.364
Lain-lain	11.433
Jumlah	112.732

3. Utang Pajak

Saldo utang pajak Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp34.692 juta, yang terdiri dari:

<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>	
Uraian	Jumlah
Pajak Penghasilan	
Pasal 4 (2)	7.856
Pasal 15	34
Pasal 21	1.609
Pasal 22	23
Pasal 23	148
Pasal 25	78
Pasal 26	1
Pasal 29	17.944
Pajak Pertambahan Nilai	6.981
Pajak Hiburan	10
Pajak Parkir	8
Jumlah	34.692

4. Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Saldo liabilitas imbalan kerja jangka pendek Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp8.407 juta, yang terdiri dari upah, gaji, bonus, dan insentif.

5. Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya – Pihak Ketiga

Saldo liabilitas keuangan jangka pendek lainnya – pihak ketiga Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp233.765 juta merupakan hutang kepada Pemegang Saham Non Pengendali pada Perusahaan Anak sebesar Rp153.605 juta dan hutang lain-lain sebesar Rp80.160 juta.

6. Utang Pihak Berelasi Non Usaha

Saldo utang pihak berelasi non usaha Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp107.825 juta merupakan utang kepada PT Lippo Karawaci Tbk sebesar Rp280 juta, utang kepada PT Prima Kreasi Propertindo sebesar Rp106.766 juta dan utang lain-lain sebesar Rp779 juta.

7. Uang Muka Pelanggan

Saldo uang muka pelanggan Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp852.238 juta, yang terdiri dari:

<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>	
Uraian	Jumlah
Pihak Ketiga:	
Apartemen	329.148
Rumah Hunian dan Rumah Toko	318.901
Lahan Siap Bangun	117.306
Lain-lain	86.883
Jumlah	852.238
Bagian Jangka Pendek	279.463
Bagian Jangka Panjang	572.775

Rincian persentase uang muka pelanggan terhadap masing-masing nilai kontrak penjualan adalah sebagai berikut:

<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>	
Uraian	Jumlah
100%	368.422
50% - 99%	292.318
20% - 49%	24.323
Di bawah 20%	167.175
Jumlah	852.238

8. Pendapatan Ditangguhkan

Saldo pendapatan ditangguhkan Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp41.101 juta, yang terdiri dari:

<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>	
Uraian	Jumlah
Pihak Ketiga:	
Sewa	37,255
Lain - lain	3.846
Jumlah	41.101

LIABILITAS JANGKA PANJANG

1. Uang Muka Pelanggan

Saldo uang muka pelanggan bagian jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp572.775 juta merupakan uang muka untuk pembelian apartemen, rumah hunian, lahan siap huni, dan produk Perseroan dan Perusahaan Anak lainnya.

2. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Saldo liabilitas imbalan pascakerja Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp32.504 juta, yang dihitung oleh aktuaris independen, dengan asumsi sebagai berikut:

Tingkat diskonto	: 8,17%
Tingkat kenaikan gaji	: 8,00%
Tingkat mortalita	: TMI-2011
Tingkat cacat tetap	: 10% x TMI 2011
Tingkat pengunduran diri	: 5,00% - 0,00%
Usia pensiun	: 56 Tahun
Metode	: <i>Projected Unit Credit</i>

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja adalah sebagai berikut:

		(dalam jutaan Rupiah)
	Uraian	Jumlah
Saldo Awal		37.674
Pembayaran Imbalan Kerja		(8.177)
Penghasilan Komprehensif Lain		(1.736)
Biaya Jasa Kini dan Bunga		4.743
Saldo Akhir		32.504

IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Pada tanggal 31 Desember 2018 ikatan dan perjanjian penting yang dimiliki oleh Perseroan dan Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

a. Kerjasama Operasional dan Manajemen

Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pengembangan proyek. Jumlah perjanjian kontrak pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp2.841.405 juta serta yang belum direalisasi adalah sebesar Rp428.483 juta.

b. Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Properti

Pada tanggal 4 Mei 2015, WSST melakukan kerjasama pembiayaan properti dengan PT Asiatic Sejahtera Finance, pihak berelasi, dengan plafon maksimum sebesar Rp100.000 juta dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pembiayaan maksimum adalah 90% dari nilai properti yang dibeli oleh pelanggan; dan
2. *Buyback guarantee* oleh WSST apabila pembeli gagal melakukan pembayaran selama 3 bulan berturut-turut.

Kerjasama pembiayaan ini berlaku sejak ditandatangani dan akan berlaku sampai dengan diakhiri oleh PT Asiatic Sejahtera Finance.

c. Perjanjian Operasi Bersama

MKCD membuat perjanjian Kerjasama Operasi atas pengelolaan Delta Silicon 8 dengan PT Cikarang Hijau Indah sebagai pemilik tanah seluas 227 hektar. Berdasarkan akta No. 26 tanggal 24 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., Notaris di Tangerang. Kerjasama operasi dilakukan untuk merencanakan, mengembangkan, membangun, memasarkan, menjual, menyewakan dan mengelola lahan kerjasama sebagai kawasan industri berikut infrastruktur dan fasilitasnya. Jangka waktu perjanjian adalah 2 tahun dan akan otomatis diperpanjang jika penjualan mencapai 50% dari keseluruhan tanah tersedia.

Penjualan tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing tanah yang terjual telah mencapai 86 hektar dan 63 hektar.

PINJAMAN YANG DITERIMA SETELAH TANGGAL 31 DESEMBER 2018

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 86 tanggal 25 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah diperbarui beberapa kali dan terakhir pada tanggal 25 Oktober 2017 melalui perpanjangan perjanjian kredit Nomor: 144/ICBC-MK/PTD1 /X/2011/P7, Perseroan memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap on Demand dari PT Bank ICBC Indonesia sebesar maksimum Rp215.000 juta (PTD A-1 Rp30.000 juta, PTD A-2 Rp185.000 juta) dengan suku bunga sebesar 11% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2019. Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah seluas 38.901 m² dengan HGB No. 178/Sukaresmi terdaftar atas nama WSST.

Pada tanggal 27 Desember 2018 Perseroan telah membayar seluruh utang bank kepada PT Bank ICBC Indonesia. Pada tanggal 31 Januari 2019, Perseroan memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap on Demand dari PT Bank ICBC Indonesia sebesar Rp200.000 juta.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS.

PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH KEWAJIBAN JANGKA PANJANGNYA YANG TELAH JATUH TEMPO, DAN HINGGA PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, TIDAK TERDAPAT KEWAJIBAN JANGKA PANJANG YANG JATUH TEMPO NAMUN BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA PENINGKATAN HASIL OPERASI DI MASA YANG AKAN DATANG, PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN SELURUH KEWAJIBANNYA SESUAI DENGAN PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG DAPAT MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL 31 DESEMBER 2018 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, SELAIN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK.

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

TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN-PEMBATASAN YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 dan catatan atas laporan keuangan.

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017. Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Didik Wahyudiyanto dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian yang ditandatangani oleh Didik Wahyudiyanto.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan Setara Kas	623.125	578.710
Piutang Usaha	295.251	248.008
Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual	217.529	225.411
Aset Keuangan Lancar Lainnya	45.937	65.161
Persediaan	3.967.168	8.044.555
Pajak Dibayar di Muka	47.169	328.309
Beban Dibayar di Muka	48.520	62.523
Aset Non-Keuangan Lancar Lainnya	608.263	48.360
Jumlah Aset Lancar	5.852.962	9.601.037
ASET TIDAK LANCAR		
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha	411.355	535
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	360.387	764.501
Investasi pada Entitas Asosiasi	1.739.056	15.940
Investasi pada Ventura Bersama	-	104.991
Properti Investasi	175.376	181.330
Aset Tetap	94.116	99.723
Aset Pajak Tangguhan - Neto	18.568	12.451
Tanah untuk Pengembangan	305.754	309.664
Aset Non Keuangan Tidak Lancar Lainnya	268.048	176.565
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.372.660	1.665.700
JUMLAH ASET	9.225.622	11.266.737
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang Bank Jangka Pendek	-	200.000
Utang Usaha - Pihak Ketiga	272.330	161.501
Beban Akrua	112.732	249.859
Utang Pajak	34.692	205.158
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	8.407	4.508
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya - Pihak Ketiga	233.765	165.628
Bagian Jangka Pendek : Pinjaman Anjak Piutang	-	25.245
Uang Muka Pelanggan	279.463	693.622
Pendapatan Ditangguhkan	41.101	37.820
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	982.490	1.743.341

Uraian	Pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	107.825	79.394
Pinjaman Anjak Piutang	-	23.662
Uang Muka Pelanggan	572.775	2.850.016
Liabilitas Imbalan Pascakerja	32.504	37.674
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	713.104	2.990.746
JUMLAH LIABILITAS	1.695.594	4.734.087

EKUITAS

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk

Modal Saham - Nilai Nominal Rp 500 per Saham

Modal Dasar - 2.700.000.000 Saham

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 696.000.000 Saham

Proforma Ekuitas yang Timbul dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Tambahan Modal Disetor - Neto

Komponen Ekuitas Lain

Saldo Laba

Penghasilan Komprehensif Lain

	348.000	348.000
	-	680
	12.158	41.458
	2.017.922	3.107.748
	4.867.154	2.903.983
	51.833	55.909
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	7.297.067	6.457.778
Kepentingan Non Pengendali	232.961	74.872
JUMLAH EKUITAS	7.530.028	6.532.650
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	9.225.622	11.266.737

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah, kecuali laba per saham dasar)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Pendapatan	2.209.581	1.501.178
Beban Pajak Final	(85.189)	(43.654)
Pendapatan Neto	2.124.392	1.457.524
Beban Pokok Pendapatan	(869.943)	(823.825)
Laba Bruto	1.254.449	633.699
Beban Usaha	(386.020)	(1.466.989)
Penghasilan Lainnya	763.097	18.354
Beban Lainnya	(40.176)	(20.406)
Laba Usaha	1.591.350	(835.342)
Penghasilan (Beban) Keuangan - Neto	(11.216)	7.688
Keuntungan Pencatatan Investasi pada Entitas Asosiasi dengan Nilai Wajar	976.104	-
Bagian Laba (Rugi) Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama - Neto	(501.539)	19.622
Laba Sebelum Pajak	2.054.699	(808.032)
Beban Pajak Penghasilan	(27.338)	(12.308)
Laba Tahun Berjalan Setelah Proforma	2.027.361	(820.340)
Penyesuaian Proforma	-	14
Laba Tahun Berjalan	2.027.361	(820.326)
Penghasilan Komprehensif Lain		
Pos yang akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi		
Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual	(7.882)	5.213
Pos yang Tidak akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi		
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Kerja	1.736	(4.473)
Pajak Penghasilan Terkait Pos yang Tidak akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi	(150)	1.118
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	(6.296)	1.858
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	2.021.065	(818.468)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Laba Tahun Berjalan yang dapat Diatribusikan kepada:		
Pemilik Entitas Induk	1.961.585	(821.999)
Kepentingan Nonpengendali	65.776	1.673
Jumlah Laba Tahun Berjalan yang dapat Diatribusikan	2.027.361	(820.326)
Laba Komprehensif Tahun Berjalan yang dapat Diatribusikan kepada:		
Pemilik Entitas Induk	1.959.095	(822.837)
Kepentingan Nonpengendali	61.970	4.369
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan yang dapat Diatribusikan	2.021.065	(818.468)
Laba Per Saham Dasar	2.818	(1.181)

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	3.630.751	4.162.661
Penempatan Dana yang Dibatasi Penggunaannya	(269.602)	(384.934)
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(3.625.541)	(6.994.390)
Pembayaran kepada Karyawan	(99.254)	(92.165)
Pembayaran Pajak	(100.444)	(129.892)
Penerimaan Bunga	11.421	22.082
Pembayaran Bunga	(22.637)	(14.394)
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(475.306)	(3.431.032)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan Dividen	5.290	5.592
Pembayaran Uang Muka Perolehan Aset Tetap	-	(24.898)
Pelepasan Investasi pada Entitas Asosiasi	-	158
Perolehan Properti Investasi	(3.993)	(1.436)
Aset Tetap		
Pelepasan	-	24
Perolehan	(69.786)	(18.728)
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(68.489)	(39.288)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan (Pembayaran) Utang Bank Jangka Pendek	(200.000)	200.000
Penerimaan Pinjaman Anjak Piutang	57.797	49.395
Pembayaran Pinjaman Anjak Piutang	(30.228)	(488)
Penerimaan dari (Pembayaran kepada) Pihak-pihak Berelasi - Neto	(412.369)	11.953
Penerimaan dari Pihak Ketiga	942.252	-
Uang Muka Investasi Setoran Saham pada Entitas Anak	-	3.107.748
Pembayaran Dividen Tunai kepada Kepentingan Nonpengendali	(14.700)	-
Arus Kas Neto yang Dihasilkan dari Aktivitas Pendanaan	342.752	3.368.608
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(201.043)	(101.712)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	578.710	680.413
Dampak Kas dan Setara Kas Atas Pengakuan Pengendalian pada Entitas Anak	336.542	-
Dampak Kas dan Setara Kas Atas Hilangnya Pengendalian pada Entitas Anak	(91.205)	-
DAMPAK SELISIH KURS ATAS KAS DAN SETARA KAS	121	9
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	623.125	578.710

RASIO-RASIO

Uraian	Per 31 Desember	
	2018	2017
Rasio Pertumbuhan (%)		
Pendapatan	47,2	(2,8)
Pendapatan Neto	45,8	(1,8)
Beban Pokok Pendapatan	5,6	6,5
Laba Bruto	98,0	(10,9)
Laba Usaha	(290,5)	(257,7)
Jumlah Aset	(18,1)	96,7
Jumlah Liabilitas	(64,2)	219,1
Jumlah Ekuitas	15,3	53,9
Rasio-Rasio Keuangan (%)		
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	22,5	72,5
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	18,4	42,0
Aset Lancar/ Liabilitas Jangka Pendek	595,7	550,7
Rasio-Rasio Usaha (%)		
Laba Bruto/ Pendapatan	56,8	42,2
Laba Usaha/ Pendapatan	72,0	(55,6)
Laba Tahun Berjalan/ Pendapatan	91,8	(54,6)
Laba Bruto/ Jumlah Aset	13,6	5,6
Laba Usaha/ Jumlah Aset	17,2	(7,4)
Laba Tahun Berjalan/ Jumlah Aset	22,0	(7,3)
Laba Bruto/ Jumlah Ekuitas	16,7	9,7
Laba Usaha/ Jumlah Ekuitas	21,1	(12,8)
Laba Tahun Berjalan/ Jumlah Ekuitas	26,9	(12,6)

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Pembahasan dan analisa keuangan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 yang berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Didik Wahyudiyanto.

1. UMUM

Perseroan berkedudukan di Easton Commercial Center, Jalan Gunung Panderman Kav. 05 Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia. Perseroan didirikan di Indonesia berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 20 Juli 1987 dengan Akta No. 43 yang dibuat dihadapan Hendra Karyadi, S.H., Notaris di Jakarta, yang diubah dengan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama pada tanggal 22 April 1988. Akta pendirian tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4701.HT.01.01.TH.88 tanggal 30 Mei 1988 dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 2117/1988 tanggal 15 September 1988 serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 94 tanggal 23 November 1990, Tambahan No. 4719/1990.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir diubah dengan Akta No. 38 tanggal 18 April 2019 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan serta penyusunan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan. Akta perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0021235.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 18 April 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0063781. AH.01.11. Tahun 2019 tanggal 18 April 2019.

Ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pengembangan kota (*urban development*) dengan melaksanakan kegiatan usaha utama salah satunya menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

Perseroan memiliki target konsumen yang bervariasi, mulai dari masyarakat yang berpenghasilan rendah, menengah sampai menengah atas, yang disesuaikan dengan masing-masing properti yang dikembangkannya. Perseroan memfokuskan pada penawaran properti yang meningkatkan kenyamanan dan kesehatan hidup konsumen, dengan berbagai fasilitas dan inovasi lainnya.

Perseroan merupakan Perusahaan Anak dari KMST yang 99,76% sahamnya dimiliki oleh PT Lipposindo Abadi, 0,23% sahamnya dimiliki oleh PT Wisma Jatim Propertindo, dan 0,01% sahamnya dimiliki oleh PT Maharama Sakti. Perseroan adalah anggota kelompok usaha Lippo.

Kantor Perseroan terletak di Easton Commercial Center, Jalan Gn. Panderman Kav. 05, Lippo Cikarang, Bekasi - 17550, Jawa Barat, Indonesia. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 20 Mei 1989.

2. FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KINERJA OPERASIONAL PERSEROAN

Kegiatan usaha Perseroan adalah melakukan pengembangan kota (*urban development*) dengan melaksanakan kegiatan usaha utama salah satunya menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

Berikut ini adalah faktor-faktor utama yang mempengaruhi kinerja operasional Perseroan:

- Peraturan Pemerintah
- Kondisi Ekonomi di Indonesia
- Kondisi pasar real estat
- Penjualan real estat
- Akses terhadap Pendanaan dan Biaya Pendanaan
- Biaya Belanja Modal, Beban Operasional dan Beban Keuangan

3. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Berikut adalah amandemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

A. 1 Januari 2017, antara lain:

- PSAK No. 1 (Amandemen 2015): "Penyajian Laporan Keuangan"
- PSAK No. 3 (Penyesuaian 2016): "Laporan Keuangan Interim"
- PSAK No. 24 (Penyesuaian 2016): "Imbalan Kerja"
- PSAK No. 58 (Penyesuaian 2016): "Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan"
- PSAK No. 60 (Penyesuaian 2016): "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"
- ISAK No. 31: "Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK No. 13: Properti Investasi"
- ISAK No. 32: "Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan"

B. 1 Januari 2018, antara lain:

- PSAK No. 16 (Amandemen 2015): "Aset Tetap tentang Agrikultur: Tanaman Produktif"
- PSAK No. 69: "Agrikultur"
- PSAK No. 2 (Amandemen 2016): "Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan"
- PSAK No. 46 (Amandemen 2016): "Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi"
- PSAK No. 13 (Amandemen 2017): "Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi"
- PSAK No. 53 (Amandemen 2017): "Pembayaran Berbasis Saham tentang Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham"
- PSAK No. 15 (Penyesuaian 2017): "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- PSAK No. 67 (Penyesuaian 2017): "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain"
- PSAK No. 111: "Akuntansi Wa'd"

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

4. ANALISIS KEUANGAN

Pendapatan

Pendapatan Perseroan terdiri dari:

- Penjualan Rumah Hunian dan Apartemen
- Penjualan Lahan Komersial dan Rumah Toko
- Pendapatan Pengelolaan Kota
- Penjualan Tanah Industri
- Pendapatan Sewa dan Lainnya

Tabel berikut menunjukkan pembagian Pendapatan dan sebagai persentase dari Pendapatan untuk periode berikut:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018		2017	
Penjualan Rumah Hunian dan Apartemen	935.397	42,3%	1.128.737	75,2%
Penjualan Lahan Komersial dan Rumah Toko	857.499	38,8%	54.188	3,6%
Pendapatan Pengelolaan Kota	273.740	12,4%	222.012	14,8%
Penjualan Tanah Industri	76.754	3,5%	33.011	2,2%
Pendapatan Sewa dan Lainnya	66.191	3,0%	63.230	4,2%
Jumlah	2.209.581	100,0%	1.501.178	100,0%

Beban Pokok Pendapatan

Beban Pokok Pendapatan Perseroan terdiri dari:

- Penjualan Rumah Hunian dan Apartemen
- Penjualan Lahan Komersial dan Rumah Toko
- Pendapatan Pengelolaan Kota
- Penjualan Tanah Industri
- Pendapatan Sewa dan Lainnya

Tabel berikut menunjukkan pembagian beban pokok pendapatan dan sebagai persentase beban pokok pendapatan:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018		2017	
Penjualan Rumah Hunian dan Apartemen	540.982	62,2%	617.577	75,0%
Penjualan Lahan Komersial dan Rumah Toko	170.424	19,6%	5.688	0,7%
Pendapatan Pengelolaan Kota	127.164	14,6%	146.834	17,8%
Penjualan Tanah Industri	7.758	0,9%	13.796	1,7%
Pendapatan Sewa dan Lainnya	23.615	2,7%	39.930	4,8%
Jumlah	869.943	100,0%	823.825	100,0%

Beban Usaha

Beban usaha Perseroan terdiri dari gaji dan kesejahteraan karyawan, listrik dan air, biaya pemasaran dan iklan, transportasi, sewa, perbaikan dan pemeliharaan, penyusutan dan lain-lain.

Tabel berikut menunjukkan pembagian beban operasional dan sebagai persentase beban operasional:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018		2017	
Beban Penjualan				
Pemasaran dan Iklan	187,139	48.5%	1,315,215	89.7%
Gaji, Bonus, Tunjangan, dan Kesejahteraan Karyawan	18,716	4.8%	27,109	1.8%
Perbaikan dan Pemeliharaan	6,120	1.6%	1,438	0.1%
Penyusutan	6,050	1.6%	5,768	0.4%
Perlengkapan Kantor	4,514	1.2%	1,406	0.1%
Sewa	1,118	0.3%	571	0.0%
Lain-lain	25,654	6.6%	13,459	0.9%

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018		2017	
Umum dan Administrasi				
Gaji, Bonus, Tunjangan, dan Kesejahteraan Karyawan	56,899	14.7%	43,677	3.0%
Penyusutan	15,626	4.0%	10,898	0.7%
Sewa	9,114	2.4%	2,250	0.2%
Biaya Profesional	8,538	2.2%	4,175	0.3%
Transportasi	7,851	2.0%	15,575	1.1%
Perbaikan dan Pemeliharaan	6,696	1.7%	4,364	0.3%
Telepon, Air, dan Listrik	6,618	1.7%	3,354	0.2%
Representasi dan Hiburan	2,530	0.7%	4,003	0.3%
Perlengkapan Kantor	2,136	0.6%	1,187	0.1%
Ijin-ijin	739	0.2%	2,214	0.2%
Lain-lain	19,962	5.2%	10,326	0.7%
Jumlah	386,020	100.0%	1,466,989	100.0%

Penghasilan Keuangan

Penghasilan keuangan merupakan penghasilan bunga dari rekening bank dan deposito berjangka. Penghasilan Bunga Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 sebesar Rp31.612 juta.

Beban Keuangan

Beban keuangan terdiri dari beban administrasi bank, dan beban bunga dari fasilitas pinjaman. Meskipun beban administrasi bank terkait dengan beban *merchant* kartu kredit, Perseroan mengklasifikasi beban tersebut sebagai beban keuangan, bukan beban penjualan karena Perseroan mempertimbangkan beban tersebut sebagai beban penagihan. Beban Bunga dan Keuangan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 sebesar Rp42.828 juta.

Bagian Laba Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama – Neto

Bagian Laba Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama – Neto merupakan investasi selisih antara nilai investasi pada Perusahaan Anak Perseroan.

ANALISIS LAPORAN LABA RUGI DAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
Pendapatan	2.209.581	1.501.178	47,2
Beban Pajak Final	(85.189)	(43.654)	95,1
Pendapatan Neto	2.124.392	1.457.524	45,8
Beban Pokok Pendapatan	(869.943)	(823.825)	5,6
Laba Bruto	1.254.449	633.699	98,0
Beban Usaha	(386.020)	(1.466.989)	(73,7)
Penghasilan Lainnya	763.097	18.354	4057,7
Beban Lainnya	(40.176)	(20.406)	96,9
Laba Usaha	1.591.350	(835.342)	(290,5)
Penghasilan (Beban) Keuangan - Neto	(11.216)	7.688	(245,9)
Keuntungan Pencatatan Investasi pada Entitas Asosiasi dengan Nilai Wajar	976.104	-	100,0
Bagian Laba (Rugi) Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama - Neto	(501.539)	19.622	(2.656,0)

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
Laba Sebelum Pajak	2.054.699	(808.032)	(354,3)
Beban Pajak Penghasilan	(27.338)	(12.308)	122,1
Laba Tahun Berjalan Setelah Proforma	2.027.361	(820.340)	(347,1)
Penyesuaian Proforma	-	14	(100,0)
Laba Tahun Berjalan	2.027.361	(820.326)	(347,1)

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Pendapatan. Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.209.581 juta, meningkat Rp708.403 juta atau 47,2% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp1.501.178 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh penjualan lahan komersial dan rumah toko yang naik secara signifikan dibandingkan penjualan di tahun 2017.

Beban Pajak Final. Beban pajak final Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp85.189 juta, meningkat Rp41.535 juta atau 95,1% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp43.654 juta. Peningkatan tersebut sejalan dengan kenaikan penjualan lahan komersial dan rumah toko secara signifikan pada tahun 2018 dibandingkan penjualan di tahun 2017.

Pendapatan Neto. Pendapatan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.124.392 juta, meningkat Rp666.868 juta atau 45,8% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp1.457.524 juta. Peningkatan tersebut sejalan dengan kenaikan penjualan lahan komersial dan rumah toko secara signifikan pada tahun 2018 dibandingkan penjualan di tahun 2017.

Beban Pokok Pendapatan. Beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp869.943 juta, meningkat Rp46.118 juta atau 5,6% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp823.825 juta. Peningkatan tersebut sejalan dengan kenaikan penjualan lahan komersial dan rumah toko secara signifikan pada tahun 2018 dibandingkan penjualan di tahun 2017.

Laba Bruto. Laba bruto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.254.449 juta, meningkat Rp620.750 juta atau 98,0% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp633.699 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penjualan lahan komersial dan rumah toko secara signifikan pada tahun 2018 dibandingkan penjualan di tahun 2017.

Laba Usaha. Laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.591.350 juta, meningkat Rp2.426.692 juta atau 290,5% dibandingkan rugi usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp835.342 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penjualan lahan komersial dan rumah toko secara signifikan pada tahun 2018 dibandingkan penjualan di tahun 2017 dan penurunan biaya pemasaran dan iklan secara signifikan pada tahun 2018 dibandingkan tahun 2017.

Keuntungan Pencatatan Investasi pada Entitas Asosiasi dengan Nilai Wajar. Keuntungan Pencatatan Investasi pada Entitas Asosiasi dengan Nilai Wajar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp976.104 juta, meningkat Rp976.104 juta atau 100,0% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar nihil. Peningkatan tersebut sehubungan dengan hilangnya pengendalian terhadap MSU, selanjutnya nilai investasi pada MSU dicatat sebesar nilai wajarnya saat hilangnya pengendalian.

Laba Sebelum Pajak. Laba sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.054.699 juta, meningkat Rp2.862.731 juta atau 354,3% dibandingkan dengan rugi sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp808.032 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penjualan lahan komersial dan rumah toko secara signifikan, penurunan biaya pemasaran dan iklan serta keuntungan pencatatan investasi pada Entitas Asosiasi dengan nilai wajar.

Laba Tahun Berjalan. Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.027.361 juta, meningkat Rp2.847.687 juta atau 347,1% dibandingkan dengan rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp820.326 juta. Peningkatan tersebut seiring dengan kenaikan penjualan lahan komersial dan rumah toko secara signifikan, penurunan biaya pemasaran dan iklan serta keuntungan pencatatan investasi pada Entitas Asosiasi dengan nilai wajar.

ANALISIS PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS

Aset

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	623.125	578.710	7,7
Piutang Usaha	295.251	248.008	19,0
Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual	217.529	225.411	(3,5)
Aset Keuangan Lancar Lainnya	45.937	65.161	(29,5)
Persediaan	3.967.168	8.044.555	(50,7)
Pajak Dibayar di Muka	47.169	328.309	(85,6)
Beban Dibayar di Muka	48.520	62.523	(22,4)
Aset Non-Keuangan Lancar Lainnya	608.263	48.360	1,157,8
Jumlah Aset Lancar	5.852.962	9.601.037	(39,0)
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha	411.355	535	76,788,8
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	360.387	764.501	(52,9)
Investasi pada Entitas Asosiasi	1.739.056	15.940	10,810,0
Investasi pada Ventura Bersama	-	104.991	(100,0)
Properti Investasi	175.376	181.330	(3,3)
Aset Tetap	94.116	99.723	(5,6)
Aset Pajak Tangguhan - Neto	18.568	12.451	49,1
Tanah untuk Pengembangan	305.754	309.664	(1,3)
Aset Non Keuangan Tidak Lancar Lainnya	268.048	176.565	51,8
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.372.660	1.665.700	102,5
JUMLAH ASET	9.225.622	11.266.737	(18,1)

Pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017

Aset. Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp9.225.622 juta, menurun sebesar Rp2.041.115 juta atau 18,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp11.266.737 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh adanya penurunan Aset Lancar sebesar Rp3.748.075 juta disertai dengan peningkatan Aset Tidak Lancar sebesar Rp1.706.960 juta.

Aset Lancar. Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp5.852.962 juta, menurun sebesar Rp3.748.075 juta atau 39,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp9.601.037 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh proses dekonsolidasi PT MSU sebagai entitas anak.

Kas dan setara kas. Kas dan setara kas pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp623.125 juta, meningkat sebesar Rp44.415 juta atau 7,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp578.710 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh proses konsolidasi PT Lippo Diamond Development, entitas anak yang semula merupakan Entitas Asosiasi.

Piutang Usaha. Piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp295.251 juta, meningkat sebesar Rp47.243 juta atau 19,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp248.008 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan yang terjadi di tahun 2018.

Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual. Aset keuangan tersedia untuk dijual pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp217.529 juta, menurun sebesar Rp7.882 juta atau 3,5% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp225.411 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh turunnya nilai pasar atas Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual.

Aset Keuangan Lancar Lainnya. Aset keuangan lancar lainnya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp45.937 juta, menurun sebesar Rp19.224 juta atau 29,5% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp65.161 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan atas Piutang Non Usaha kepada Pihak Ketiga.

Persediaan. Persediaan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp3.967.168 juta, menurun sebesar Rp4.077.387 juta atau 50,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp8.044.555 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh proses dekonsolidasi MSU sebagai entitas anak.

Pajak Dibayar di Muka. Pajak dibayar di muka pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp47.169 juta, menurun sebesar Rp281.140 juta atau 85,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp328.309 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh proses dekonsolidasi MSU sebagai entitas anak.

Beban Dibayar di Muka. Beban dibayar di muka pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp48.520 juta, menurun sebesar Rp14.003 juta atau 22,4% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp62.523 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh proses dekonsolidasi MSU sebagai entitas anak.

Aset Non-Keuangan Lancar Lainnya. Aset non-keuangan lancar lainnya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp608.263 juta, meningkat sebesar Rp559.903 juta atau 1.157,8% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp48.360 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh uang muka pembelian tanah.

Aset Tidak Lancar. Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp3.372.660 juta, meningkat sebesar Rp1.706.960 juta atau 102,5% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp1.665.700 juta. peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh keuntungan pencatatan nilai investasi pada Entitas Asosiasi pada nilai wajar.

Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha. Piutang pihak berelasi non-usaha pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp411.355 juta, meningkat sebesar Rp410.820 juta atau 76.788,8% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp535 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh piutang Perseroan kepada pihak berelasi.

Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya. Aset keuangan tidak lancar lainnya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp360.387 juta, menurun sebesar Rp404.114 juta atau 52,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp764.501 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh turunnya dana yang dibatasi penggunaannya akibat dari proses dekonsolidasi MSU.

Investasi pada Entitas Asosiasi. Investasi pada Entitas Asosiasi pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.739.056 juta, meningkat sebesar Rp1.723.116 juta atau 10.810,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp15.940 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh pencatatan investasi pada entitas asosiasi yaitu MSU.

Investasi pada Ventura Bersama. Investasi pada ventura bersama pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar nihil, menurun sebesar Rp104.991 juta atau 100% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp104.991 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh proses konsolidasi PT Lippo Diamond Development, entitas anak yang semula merupakan Entitas Asosiasi Perseroan.

Properti Investasi. Properti investasi pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp175.376 juta, menurun sebesar Rp5.954 juta atau 3,3% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp181.330 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh beban depresiasi tahun berjalan.

Aset Tetap. Aset tetap pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp94.116 juta, menurun sebesar Rp5.607 juta atau 5,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp99.723 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan beban depresiasi tahun berjalan.

Aset Pajak Tangguhan - Neto. Aset Pajak Tangguhan - Neto pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp18.568 juta, meningkat sebesar Rp6.117 juta atau 49,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp12.451 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh penyisihan penurunan nilai piutang Entitas Anak.

Tanah untuk Pengembangan. Tanah untuk pengembangan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp305.754 juta, menurun sebesar Rp3.910 juta atau 1,3% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp309.664 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh reklasifikasi dari Tanah untuk Pengembangan menjadi Persediaan.

Aset Non-Kuangan Tidak Lancar Lainnya. Aset non-keuangan tidak lancar lainnya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp268.048 juta, meningkat sebesar Rp91.483 juta atau 51,8% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp176.565 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh penambahan uang muka kontruksi dan pembelian tanah.

Liabilitas

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		
	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Bank Jangka Pendek	-	200.000	(100,0)
Utang Usaha - Pihak Ketiga	272.330	161.501	68,6
Beban Akrua	112.732	249.859	(54,9)
Utang Pajak	34.692	205.158	(83,1)
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	8.407	4.508	86,5
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya - Pihak Ketiga	233.765	165.628	41,1
Bagian Jangka Pendek : Pinjaman Anjak Piutang	-	25.245	(100,0)
Uang Muka Pelanggan	279.463	693.622	(59,7)
Pendapatan Ditangguhkan	41.101	37.820	8,7
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	982.490	1.743.341	(43,6)

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	107.825	79.394	35,8
Pinjaman Anjak Piutang	-	23.662	(100,0)
Uang Muka Pelanggan	572.775	2.850.016	(79,9)
Liabilitas Imbalan Pascakerja	32.504	37.674	(13,7)
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	713.104	2.990.746	(76,2)
JUMLAH LIABILITAS	1.695.594	4.734.087	(64,2)

Pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017

Liabilitas. Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.695.594 juta, menurun sebesar Rp3.038.493 juta atau 64,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp4.734.087 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan Liabilitas Jangka Pendek sebesar Rp760.851 juta dan Liabilitas Jangka Panjang sebesar Rp2.277.642 juta.

Liabilitas Jangka Pendek. Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp982.490 juta, menurun sebesar Rp760.851 juta atau 43,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp1.743.341 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan Utang Bank Jangka Pendek sebesar Rp200.000 juta, Beban Akrua sebesar Rp137.127 juta, Utang Pajak sebesar Rp170.466 juta, Bagian Jangka Pendek Pinjaman Anjak Piutang sebesar Rp25.245 juta dan Uang Muka Pelanggan sebesar Rp414.159 juta.

Utang Bank Jangka Pendek. Utang bank jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar nihil, menurun sebesar Rp200.000 juta atau 100% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp200.000 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pelunasan utang bank oleh Perseroan.

Utang Usaha - Pihak Ketiga. Utang usaha - pihak ketiga Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp272.330 juta, meningkat sebesar Rp110.829 juta atau 68,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp161.501 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan utang atas progres konstruksi kepada pihak kontraktor sebagai pelaksana pembangunan proyek properti Perseroan.

Beban Akrua. Beban akrua Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp112.732 juta, menurun sebesar Rp137.127 juta atau 54,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp249.859 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh beban akrua MSU yang sudah di dekonsolidasi.

Utang Pajak. Utang pajak Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp34.692 juta, menurun sebesar Rp170.466 juta atau 83,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp205.158 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh utang pajak MSU yang sudah di dekonsolidasi.

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek. Liabilitas imbalan kerja jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp8.407 juta, meningkat sebesar Rp3.899 juta atau 86,5% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp4.508 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh pencadangan untuk periode berjalan.

Liabilitas Keuangan Jangka Pendek. Liabilitas keuangan jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp233.765 juta, meningkat sebesar Rp68.137 juta atau 41,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp165.628 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh utang lain-lain kepada pihak ketiga.

Bagian Jangka Pendek: Pinjaman Anjak Piutang. Bagian jangka pendek: pinjaman anjak piutang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar nihil, menurun sebesar Rp25.245 juta atau 100% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp25.245 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pinjaman anjak piutang MSU yang sudah di dekonsolidasi.

Uang Muka Pelanggan. Uang muka pelanggan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp279.463 juta, menurun sebesar Rp414.159 juta atau 59,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp693.622 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh uang muka pelanggan MSU yang sudah di dekonsolidasi.

Pendapatan Ditangguhkan. Pendapatan ditangguhkan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp41.101 juta, meningkat sebesar Rp3.281 juta atau 8,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp37.820 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh pendapatan sewa diterima dimuka.

Liabilitas Jangka Panjang. Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp713.104 juta, menurun sebesar Rp2.277.642 juta atau 76,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.990.746 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan Uang Muka Pelanggan sebesar Rp2.277.241 juta, Pinjaman Anjak Piutang sebesar Rp23.662 juta dan Liabilitas Imbalan Pascakerja sebesar Rp5.170 juta.

Utang Pihak Berelasi – Non Usaha. Utang pihak berelasi – non usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp107.825 juta, meningkat sebesar Rp28.431 juta atau 35,8% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp79.394 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh pembelian aset oleh Perseroan.

Pinjaman Anjak Piutang. Pinjaman Anjak Piutang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar nihil, menurun sebesar Rp23.662 juta atau 100% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp23.662 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pinjaman anjak piutang MSU yang sudah di dekonsolidasi.

Uang Muka Pelanggan. Uang muka pelanggan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp572.775 juta, menurun sebesar Rp2.277.241 juta atau 79,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.850.016 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh uang muka pelanggan MSU yang sudah di dekonsolidasi.

Liabilitas Imbalan Pascakerja. Liabilitas imbalan pascakerja Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp32.504 juta, menurun sebesar Rp5.170 juta atau 13,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp37.674 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh realisasi pembayaran pesangon tahun berjalan.

Ekuitas

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		
	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk			
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 500 per Saham			
Modal Dasar - 2.700.000.000 Saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 696.000.000 Saham	348.000	348.000	-
Proforma Ekuitas yang Timbul dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	-	680	(100,0)
Tambahan Modal Disetor - Neto	12.158	41.458	(70,7)
Komponen Ekuitas Lain	2.017.922	3.107.748	(35,1)

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
Saldo Laba	4.867.154	2.903.983	67,6
Penghasilan Komprehensif Lain	51.833	55.909	(7,3)
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	7.297.067	6.457.778	13,0
Kepentingan Non Pengendali	232.961	74.872	211,1
JUMLAH EKUITAS	7.530.028	6.532.650	15,3

Pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp7.530.028 juta, meningkat sebesar Rp997.378 juta atau 15,3% dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp6.532.650 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan Saldo Laba sebesar Rp1.963.171 juta dan penurunan komponen ekuitas lain sebesar Rp1.089.826 juta.

Rasio Keuangan

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
Aset Lancar/Liabilitas Jangka Pendek (%)	595,7	550,7
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (%)	22,5	72,5
Jumlah Liabilitas/Jumlah Aset (%)	18,4	42,0
Imbal Hasil Aset (ROA) (%)	22,3	(7,2)
Imbal Hasil Ekuitas (ROE) (%)	26,9	(12,6)

5. LIKUIDITAS DAN SUMBER MODAL

Kebutuhan likuiditas utama Perseroan adalah untuk membiayai operasional, kebutuhan modal kerja, dan belanja modal terkait pengembangan usaha. Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Perseroan telah membiayai persyaratan likuiditasnya terutama melalui penerimaan kas dari pelanggan. Perseroan memperkirakan kebutuhan modal kerjanya akan terus didanai oleh berbagai sumber pendanaan, termasuk kas dari penerimaan pelanggan. Pada tanggal 31 Desember 2018, Perseroan memiliki kas dan setara kas sebesar Rp623.125 juta.

Manajemen melakukan pengelolaan permodalan melalui pengawasan atas saldo kas dan setara kas, saldo liabilitas dan hasil operasional Perseroan serta rasio liabilitas neto disesuaikan terhadap modal. Pengelolaan permodalan ini bertujuan untuk menjaga kelangsungan usaha Perseroan dan memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya. Dalam melakukan pengelolaan permodalan, Perseroan melakukan evaluasi berkala atas kebutuhan dan kecukupan dana untuk menunjang kegiatan operasional Perseroan dan evaluasi atas kinerja proyek yang sedang berlangsung serta pengembangan proyek baru.

Pada tanggal 31 Desember 2018, tidak terdapat sumber likuiditas material yang belum digunakan.

Perseroan akan terus mengandalkan kas yang dihasilkan dari operasional Perseroan, fasilitas utang dan juga dana hasil dari aktivitas pasar modal termasuk dana hasil PUT I untuk mendanai operasional Perseroan sehari-hari, belanja modal dan akuisisi di masa depan. Dengan mempertimbangkan sumber pendanaan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk arus kas dari aktivitas operasi, dana pinjaman bank, serta dana yang akan diperoleh dari pasar modal, Perseroan berkeyakinan bahwa likuiditas yang dimilikinya dapat memenuhi kebutuhan pembiayaan modal kerja, membayar biaya usaha, dan memenuhi kewajibannya membayar pokok dan beban bunga pinjaman.

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

Likuiditas

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
Aset lancar/Liabilitas jangka pendek	5,96	5,51

Tingkat likuiditas mencerminkan kemampuan Perseroan dan Perusahaan Anak dalam memenuhi liabilitas jangka pendek dengan menggunakan aset lancar yang dimilikinya. Tingkat likuiditas diukur dengan menggunakan *current ratio* (rasio lancar) yaitu perbandingan aset lancar dan liabilitas jangka pendek.

Rasio lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar 5,96x; dan 5,51x.

Selain perjanjian-perjanjian yang telah diungkapkan di Prospektus, tidak terdapat perjanjian material lainnya yang menyebabkan peningkatan atau penurunan likuiditas.

Solvabilitas

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
Jumlah liabilitas/ Jumlah ekuitas	0,23	0,73
Jumlah liabilitas/ Jumlah aset	0,18	0,42

Solvabilitas merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka pendek dan jangka panjang, yang tercermin dari perbandingan antara jumlah liabilitas dan ekuitas dan perbandingan antara jumlah Liabilitas dan jumlah Aset.

Perbandingan antara jumlah Liabilitas dan Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar 0,23x dan 0,73x.

Sedangkan perbandingan antara jumlah Liabilitas dan jumlah Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar 0,18x dan 0,42x.

Imbal Hasil Aset (ROA)

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
ROA	0,22	(0,07)

Imbal hasil aset (ROA) merupakan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimilikinya yang dapat dihitung dari perbandingan antara total Laba Tahun Berjalan dan jumlah Aset Perseroan.

Imbal hasil Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar 0,22x dan minus 0,07x.

Imbal Hasil Ekuitas (ROE)

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
ROE	0,27	(0,13)

Imbal hasil ekuitas (ROE) merupakan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan Laba Bersih dari Ekuitas yang dimilikinya yang dapat dihitung dari perbandingan antara total Laba Tahun Berjalan dan jumlah Ekuitas Perseroan.

Imbal hasil ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017 masing-masing adalah sebesar 0,27 dan minus 0,13x.

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(475,306)	(3,431,032)	(86,1)
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(68,489)	(39,288)	74,3
Kas Neto yang Dihasilkan dari Aktivitas Pendanaan	342,752	3,368,608	(89,8)
Penurunan Neto Kas Dan Setara Kas	(201,043)	(101,712)	97,7
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	578,710	680,413	(14,9)
Dampak Kas dan Setara Kas Atas Pengakuan Pengendalian pada Entitas Anak	336,542	-	100,0
Dampak Kas dan Setara Kas Atas Hilangnya Pengendalian pada Entitas Anak	(91,205)	-	100,0
Dampak Selisih Kurs atas Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun	121	9	1.244,4
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	623,125	578,710	7,7

Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp475.306 juta. Arus kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi tersebut terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp3.630.751 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi terutama digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga sebesar Rp3.625.541 juta.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.431.032 juta. Arus kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi tersebut terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp4.162.661 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi terutama digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga sebesar Rp6.994.390 juta.

Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp68.489 juta. Aktivitas investasi tersebut terutama digunakan untuk perolehan properti investasi dan perolehan aset tetap .

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp39.288 juta. Aktivitas investasi tersebut terutama digunakan untuk pembayaran uang muka perolehan aset tetap, perolehan properti investasi dan perolehan aset tetap.

Kas Neto yang Dihasilkan dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang dihasilkan dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp342.752 juta. Aktivitas pendanaan tersebut dihasilkan dari penerimaan pinjaman anjak piutang dan penerimaan dari pihak ketiga.

Kas neto yang dihasilkan dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.368.608 juta. Arus kas yang dihasilkan dari aktivitas pendanaan tersebut berasal dari penerimaan utang bank jangka pendek, penerimaan pinjaman anjak piutang, penerimaan dari pihak-pihak berelasi – neto, dan uang muka investasi setoran saham pada entitas anak.

6. BELANJA MODAL

Tabel di bawah ini menyajikan rincian pengeluaran investasi sesuai dengan periode masing-masing:

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
Biaya perolehan aset tetap	69,786	18,728

Sumber dana belanja modal Perseroan berasal dari Penerimaan kas dari pelanggan. Pembelanjaan modal Perseroan dan Perusahaan Anak secara umum digunakan untuk pembelian Perabot dan Perlengkapan Kantor, Mesin dan Peralatan dan Pembangunan Properti Investasi.

7. SEGMENT OPERASI

Tabel berikut menunjukkan segmen operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Real Estat	Lain-lain	Jumlah
Pendapatan	1.869.650	339.931	2.209.581
Kontribusi Pendapatan Segmen terhadap Pendapatan Perseroan (%)	84.6%	15.4%	100.0%
Laba Bruto	1.069.837	184.612	1.254.449
Kontribusi Laba Bruto Segmen terhadap Laba Bruto Perseroan (%)	85.3%	14.7%	100.0%

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.209.581 juta, meningkat Rp708.403 juta atau 47,2% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp1.501.178 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh penjualan lahan komersial dan rumah toko yang meningkat signifikan dibanding tahun 2017.

8. KEBIJAKAN PEMERINTAH

Kebijakan pemerintah seperti kebijakan fiskal, moneter, pajak atau kebijakan lain yang mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:

- Kebijakan moneter seperti kenaikan tingkat suku bunga yang terjadi akan mempengaruhi permintaan produk Perseroan dimana hal ini akan berdampak pada pendapatan Perseroan.
- Kebijakan fiskal seperti perubahan tarif pajak dan pungutan tertentu akan berdampak pada meningkatnya beban pajak dan biaya perolehan material tertentu.

Kebijakan pemerintah yang mempengaruhi posisi keuangan keseluruhan Perseroan termasuk dampaknya bagi kondisi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

- Kebijakan tarif pajak yang akan mempengaruhi beban pajak dan laba bersih Perseroan.
- Kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat UMR/UMP dan jaminan sosial yang akan mempengaruhi biaya gaji Perseroan.

9. PINJAMAN

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki pinjaman selain fasilitas Pinjaman Tetap on Demand dari ICBC yang belum digunakan oleh Perseroan. Bunga pinjaman yang berlaku terhadap fasilitas yang diterima oleh Perseroan atas fasilitas utang bank jangka pendek ini adalah sebesar 11% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2019.

Selain itu, Perseroan dan Perusahaan Anak tidak memiliki kebutuhan pinjaman musiman untuk kebutuhan modal kerja.

10. RISIKO FLUKTUASI KURS MATA UANG ASING DAN SUKU BUNGA ACUAN PINJAMAN

Per 31 Desember 2018, Perseroan tidak memiliki pinjaman dalam mata uang asing sehingga Perseroan berpendapat bahwa sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan tidak memiliki eksposur pada risiko fluktuasi kurs mata uang asing.

Perseroan menyadari bahwa kegiatan usaha Perseroan di bidang properti memiliki keterkaitan dengan suku bunga acuan pinjaman. Kenaikan tingkat suku bunga dapat memberikan dampak negatif pada pasar properti. Hal ini disebabkan oleh tingginya biaya yang akan ditanggung para konsumen Perseroan yang melakukan pembelian properti melalui pinjaman dari bank. Untuk mengatasi hal ini, Perseroan menyediakan berbagai alternatif pembayaran dan cicilan bagi para konsumen untuk membeli properti milik Perseroan.

VI. FAKTOR RISIKO

Sebagaimana halnya dengan kegiatan usaha yang lain, kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan juga tidak terlepas dari beberapa risiko. Oleh karena itu sebelum memutuskan untuk berinvestasi, para calon investor harus terlebih dahulu secara cermat dan hati-hati mempertimbangkan berbagai risiko usaha yang dijelaskan dalam Prospektus ini. Apabila salah satu atau beberapa risiko terjadi, maka harga saham dapat mengalami penurunan dan menimbulkan potensi kerugian bagi para investor.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa semua risiko yang dihadapi oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usaha telah diungkapkan dan disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan, dimulai dari risiko utama Perseroan, sebagai berikut:

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

Risiko perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas dan Perizinan

Pasar properti Indonesia dipengaruhi oleh regulasi pemerintah terutama terkait erat dengan ijin mendirikan bangunan di suatu daerah yang terkait dengan Koefisien Luas Bangunan (KLB) serta ijin lingkungan (AMDAL) serta kemudahan konsumen untuk mendapatkan pendanaan dari bank melalui KPR/KPA. Jika pemerintah melonggarkan regulasi *loan-to-value* (LTV), hal ini sangatlah mendukung pertumbuhan pasar properti karena memberikan sumber pendanaan bagi masyarakat kelas menengah dan menengah bawah yang ingin memiliki properti. Di samping itu, perkembangan regulasi perpajakan yang berkaitan erat dengan properti seperti BPHTB, pajak barang mewah juga dapat mempengaruhi fluktuasi pasar properti.

Oleh karena itu, perubahan dan penyesuaian peraturan Pemerintah, legalitas, dan efisiensi proses perizinan, termasuk regulasi perpajakan dapat memberikan dampak negatif terhadap tingkat keuntungan dan arus kas yang diterima oleh Perseroan. Kondisi demikian apabila terjadi secara terus menerus akan mempengaruhi secara negatif bisnis Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

1. Risiko Fluktuasi Pasar Properti

Industri real estat di Indonesia bersifat fluktuatif dan dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian domestik maupun regional, termasuk ketersediaan pendanaan, suku bunga, permintaan produk seperti perumahan, properti komersial, ritel atau kawasan industri. Pada saat dimulainya pengembangan, diperolehnya pendanaan, umumnya jauh sebelum proyek real estat dipasarkan, dapat terjadi pada saat dimana pasar real estat sedang mengalami krisis. Kondisi demikian apabila terjadi akan mempengaruhi secara negatif bisnis Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

2. Risiko Meningkatnya Kompetisi di Pasar Properti Indonesia

Kegiatan usaha Perseroan di bidang pembangunan, pengembangan dan pengelolaan properti yang dikembangkan Perseroan di masa yang akan datang akan menghadapi persaingan dari pengembang lainnya dalam hal lokasi, fasilitas, infrastruktur pendukung, pelayanan dan harga. Meningkatnya persaingan antara pengembang properti dapat meningkatkan harga akuisisi lahan serta mengakibatkan kelebihan pasokan properti yang mana dapat mempengaruhi profitabilitas Perseroan. Beberapa pesaing Perseroan memiliki lahan yang lebih besar dan di lokasi strategis.

Untuk mempertahankan dan mengembangkan posisi pasar, Perseroan akan terus menerus menjalankan layanan purna jual dengan menjual produk yang berkualitas baik serta memberi tambahan fasilitas-fasilitas, sarana dan prasarana, serta kenyamanan dan keamanan.

Properti yang dikembangkan Perseroan di masa yang akan datang akan menghadapi kompetisi dari pengembang lainnya dalam hal lokasi, fasilitas, infrastruktur pendukung, pelayanan dan harga. Meningkatnya kompetisi antara pengembang properti dapat meningkatkan harga akuisisi lahan serta mengakibatkan kelebihan pasokan properti yang mana dapat mempengaruhi profitabilitas Perseroan. Beberapa pesaing Perseroan memiliki sumber pendanaan yang lebih besar, skala ekonomi yang lebih besar dalam hal pembelian bahan baku dan/ atau biaya produksi yang lebih rendah, sehingga memberikan kompetitor keunggulan kompetitif. Apabila Perseroan tidak dapat bersaing dengan kompetitor secara efektif, maka akan berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

Kegagalan Perseroan dalam mengantisipasi dan/ atau mencermati persaingan akan mengakibatkan beralihnya pelanggan ke pesaing yang lebih kompetitif baik dari segi harga, kelengkapan sarana dan prasarana, maupun kualitas pelayanan sehingga memungkinkan berkurangnya permintaan atas produk Perseroan, yaitu penjualan area industri, komersial maupun *residential*. Apabila Perseroan tidak dapat bersaing dengan pesaing secara efektif, maka akan berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga

Tingginya tingkat suku bunga umumnya akan mempengaruhi industri properti baik kawasan industri, komersial, dan residensial. Peningkatan suku bunga dapat mempersulit Perseroan untuk memperoleh pendanaan baru yang digunakan untuk pengembangan usahanya yang meliputi modal kerja dan belanja modal, dan dapat mengakibatkan peningkatan beban bunga yang lebih mahal atas pinjaman baru maupun pinjaman yang sudah ada dari bank maupun lembaga lainnya. Selain itu, peningkatan suku bunga ini, juga dapat mempersulit konsumen untuk memperoleh kredit dan pendanaan keuangan, sehingga dapat berdampak negatif terhadap permintaan properti yang dijual Perseroan. Setiap peningkatan suku bunga dan setiap penurunan ekonomi atau kepercayaan konsumen dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

4. Risiko Keterlambatan Penyelesaian

Pendapatan, laba bersih, arus kas dan kinerja Perseroan berkaitan erat dengan pengembangan, pemasaran dan penjualan proyek yang sesuai dengan jadwal dan anggaran. Penyelesaian proyek dipengaruhi oleh beberapa faktor, termasuk keterlambatan penerbitan izin-izin serta surat-surat lainnya dari Pemerintah, kesediaan bahan bangunan, biaya konstruksi, ketergantungan kepada kontraktor, kekurangan tenaga buruh, kondisi cuaca, bencana alam, serta perubahan kebijakan dan peraturan oleh Pemerintah. Tidak ada jaminan bahwa Perseroan tidak akan mengalami keterlambatan dalam penyelesaian. Risiko ini akan berdampak pada pendapatan, laba bersih, arus kas, kegiatan usaha, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

Selain itu keterlambatan penyelesaian juga sangat erat kaitannya dengan konstruksi pengembangan baru. Dimana kondisi Perseroan yang sedang melakukan pengembangan baru atas beberapa mega proyek memiliki risiko tertentu, seperti kurangnya pasokan bahan baku atau tenaga kerja yang berkualifikasi, masalah teknis, lingkungan atau geologis. Pemogokan, litigasi, cuaca, banjir atau kenaikan biaya yang tidak diantisipasi sebelumnya, yang dapat berakibat pada keterlambatan penyelesaian proyek dan meningkatnya biaya. Adanya kenaikan bahan baku yang signifikan, akan mengakibatkan meningkatnya biaya pembangunan. Kesulitan dalam memperoleh ijin yang diperlukan dari pihak yang berwenang juga dapat meningkatkan biaya, keterlambatan pembangunan dari proyek baru. Faktor-faktor tersebut dapat bersampak negatif terhadap kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

Risiko keterlambatan penyelesaian yang mungkin dialami oleh Perseroan juga dapat disebabkan oleh pengeluaran biaya tambahan sehubungan dengan masalah lingkungan. Dimana Perseroan harus tunduk kepada hukum dan peraturan yang mengatur lingkungan hidup, yang antara lain mewajibkan pemilik real estat untuk memeriksa dan membersihkan limbah berbahaya dalam lahan properti. Sesuai peraturan, pemilik properti harus menanggung biaya pembersihan limbah beracun, dan biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan itu kemungkinan akan signifikan. Apabila ada kelalaian dari pemilik properti sehubungan dengan hal tersebut maka dapat mengakibatkan dikenakan denda atau sanksi lainnya. Sehubungan dengan masalah lingkungan ini, Perseroan mungkin harus menanggung biaya atau denda yang signifikan jumlahnya, yang dapat berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

5. Risiko Pemeliharaan dan Pengelolaan Kota

Risiko pemeliharaan, pengelolaan dan pengembangan sarana prasarana dan fasilitas umum dan sosial yang kurang optimal akan mempengaruhi minat penghuni baik yang baru maupun yang telah ada, sehingga dapat mengakibatkan penurunan kuantitas pada penjualan tanah dan bangunan, harga jual, yang pada akhirnya akan mempengaruhi pendapatan, kegiatan usaha, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

Selain itu, salah satu sumber pendapatan berulang (*recurring income*) Perseroan yang berasal dari kegiatan usaha Perseroan dengan menyewakan lahan memiliki risiko tidak terbayarnya tagihan dari para penyewa. Hal ini dapat menyebabkan meningkatnya jumlah piutang Perseroan yang mengakibatkan arus kas Perseroan terhambat dan munculnya beban akibat keterlambatan dan risiko tidak terbayar.

6. Risiko Tidak Tersedianya Pendanaan

Perseroan membutuhkan pendanaan eksternal untuk membiayai modal kerja atau belanja modal untuk ekspansi usaha. Kemampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan dan biaya dari dana akan tergantung pada kondisi ekonomi dan pasar modal, tingkat suku bunga, ketersediaan dana dari bank atau kreditur lainnya, kebijakan Bank Indonesia dalam penyaluran kredit ke sektor properti dan faktor-faktor lainnya. Apabila pendanaan tidak tersedia bagi Perseroan untuk melakukan ekspansi usaha maka akan mempengaruhi bisnis Perseroan dan pertumbuhan pendapatan Perseroan di masa yang akan datang.

7. Risiko Gugatan Hukum

Perseroan membebaskan tanah dari penduduk setempat atau dari pihak-pihak lain berdasarkan Surat Izin Lokasi dan Pembebasan Hak/ Pembelian Tanah dari Pemerintah Daerah setempat. Namun, dalam proses perolehan hak atas tanah tersebut terdapat kemungkinan adanya sengketa mengenai keabsahan hak kepemilikan atau penguasaan tanah. Jika terjadi sengketa, dapat menunda dan menghentikan proses pembelian tanah oleh kedua pihak serta dapat mengakibatkan tertundanya perolehan Hak Guna Bangunan atas tanah bersangkutan. Perolehan atas tanah ini tidak menutup kemungkinan timbulnya gugatan hukum. Apabila hal ini terjadi maka dapat berdampak negatif bagi arus kas, kegiatan usaha, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

8. Risiko Ketergantungan Pada Pendapatan Perusahaan Anak

Saat ini Perseroan mempunyai ketergantungan yang signifikan pada kegiatan maupun pendapatan dari Perusahaan Anak. Dengan demikian apabila terjadi penurunan kinerja dari Perusahaan Anak, hal tersebut akan mempengaruhi tingkat pendapatan, kegiatan usaha, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

9. Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah Terkait Hunian Berimbang

Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2013

Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang ("Permenpera Hunian Berimbang"), pelaku pembangunan perumahan diwajibkan memenuhi ketentuan tersebut sesuai dengan rasio perimbangan rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah sekurang-kurangnya 3:2:1.

Bahwa diketahui pula, baik Permenpera Hunian Berimbang maupun dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ("UU No. 1 Tahun 2011") tidak mengatur batas waktu bagi pelaku pembangunan perumahan untuk memenuhi kewajiban pembangunan hunian berimbang tersebut. Dalam hal pelaku pembangunan perumahan tidak dapat membangun rumah sederhana, pelaku pembangunan perumahan dapat membangun Rumah Susun Umum yang jumlahnya sesuai dengan harga kewajiban membangun rumah sederhana.

Perseroan dan Perusahaan Anak masih terus melakukan pembangunan rumah menengah dan sederhana di masa depan agar dapat memenuhi ketentuan tersebut di atas. Perseroan berkomitmen akan memenuhi ketentuan rasio rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah sekurang-kurangnya 3:2:1 sesuai dengan Permenpera Hunian Berimbang dan UU No.1 Tahun 2011. Upaya yang telah dilakukan Perseroan untuk memenuhi ketentuan tersebut adalah bahwa Perseroan dan Perusahaan Anak telah membangun dan rumah menengah dan rumah sederhana. Kemudian Perseroan dan Perusahaan Anak berencana untuk membangun rumah susun/ apartemen tingkat menengah dan sederhana serta senantiasa melakukan pengembangan kawasan permukiman yang akan dilakukan dari waktu ke waktu.

Risiko yang mungkin timbul apabila terkait belum terpenuhinya ketentuan tersebut, Perseroan dapat dikenakan sanksi administratif dan denda paling banyak Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah). Namun demikian risiko tersebut telah diminimalisir oleh Perseroan dengan senantiasa melakukan pengembangan di kawasan secara terus menerus dan berkesinambungan dan berupaya memenuhi keseimbangan rasio tersebut.

10. Risiko Kelangkaan Sumber Daya

Kesuksesan Perseroan bergantung pada sumber daya manusia yang kompeten dan konsisten. Tanpa sumber daya manusia yang berkualitas, tingkat kepuasan pelanggan akan cenderung rendah dan hal ini akan mempersulit Perseroan dalam mempertahankan performa Perseroan untuk tetap unggul dalam persaingan di dalam industrinya. Komitmen yang berkelanjutan dari manajemen dan para tenaga teknis yang berkualitas, serta kemampuan Perseroan dalam memotivasi dan mempertahankan pegawai yang berkualitas menjadi faktor yang patut diperhitungkan oleh Perseroan dalam menjalankan sebuah struktur dimana manajer proyek dan tim manajemen khusus dialokasikan untuk setiap proyek, yang harus dapat membuat keputusan penting yang berkaitan dengan proyek tersebut untuk memastikan bahwa proyek tersebut berhasil diselesaikan tepat waktu dan sesuai anggaran. Selain itu, Perseroan juga menghadapi persaingan dari pengembang properti lain yang juga berusaha untuk mempekerjakan pegawai yang bermotivasi dan berkualitas tinggi.

Terlepas dari kondisi internal Perseroan, faktor eksternal seperti tingkat pengangguran nasional dan regional, perubahan demografi, perubahan peraturan, termasuk hal-hal seperti upah minimum dan peraturan ketenagakerjaan lainnya dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk memenuhi kebutuhan dan mempertahankan biaya tenaga kerja.

11. Risiko Harga dan Pasokan Bahan Baku

Dalam mengembangkan properti yang dimiliki, Perseroan menggunakan jasa pihak ketiga dalam proses konstruksi, pemasangan tiang pancang dan pondasi, pekerjaan dekorasi serta pekerjaan berkebun dan lansekap. Oleh karena itu, pada umumnya bahan baku konstruksi yang diperlukan untuk proyek-proyek Perseroan akan dipasok oleh para kontraktor pihak ketiga berdasarkan kontrak kerja yang telah ditandatangani sebelumnya. Ketentuan dalam kontrak tersebut pada umumnya didasari dengan harga tetap untuk pasokan bahan konstruksi.

Akan tetapi kondisi tersebut tidak menjamin Perseroan atas ketersediaan, biaya dan kualitas konstruksi dan bahan baku (termasuk baja, aluminium, dan semen) dan biaya input lainnya (termasuk biaya yang berkaitan dengan energi), yang diperlukan untuk dan mungkin merupakan kunci bagi konstruksi dan pengembangan properti Perseroan. Karena adanya kemungkinan terjadinya kelangkaan bahan baku atau kenaikan yang signifikan dalam harga bahan-bahan konstruksi yang terjadi secara global. Harga dan pasokan bahan baku ini dan lainnya biaya input tergantung pada faktor-faktor di luar kendali Perseroan, termasuk kondisi ekonomi umum, persaingan, tingkat produksi, biaya transportasi, dan bea masuk.

Apabila, karena alasan apa pun, pemasok utama bahan baku Perseroan harus mengurangi atau menghentikan pengiriman pasokan bahan baku maka proyek Perseroan dapat terganggu akibat hambatan pembangunan dan jadwal konstruksi. Jika salah satu dari insiden ini terjadi maka dapat berdampak negatif bagi arus kas, kegiatan usaha, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Rupiah Terhadap Mata Uang Asing

Perseroan memiliki eksposur terhadap fluktuasi Rupiah terhadap mata uang asing seperti US\$. Laba atau rugi selisih kurs akan mempengaruhi laba bersih Perseroan. Untuk keperluan persiapan laporan keuangan konsolidasi, akun-akun dalam laporan keuangan Perusahaan Anak Perseroan yang berdomisili di luar negeri harus ditranslasi ke dalam Rupiah, sehingga akan terdapat selisih kurs. Nilai tukar Rupiah yang berfluktuatif terhadap mata uang asing, sebagai akibat selisih kurs akan dapat berdampak negatif terhadap kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

2. Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan

Kondisi sosial, politik dan keamanan di dalam negeri, dapat mempengaruhi stabilitas usaha di segala bidang termasuk bidang properti dimana memburuknya kondisi tersebut juga merupakan faktor di luar kendali Perseroan. Kerusuhan atau gejolak sosial serta adanya ancaman terorisme, dapat mengakibatkan ketidakstabilan politik. Selain itu, mogok tenaga kerja dan unjuk rasa dapat mengganggu iklim investasi di Indonesia. Iklim industri dan investasi yang kurang menguntungkan dapat mengakibatkan berkurangnya konsumen atau penyewa lahan Perseroan. Gangguan-gangguan ini dapat menyebabkan ketidakpastian yang secara langsung maupun tidak langsung dapat memberikan dampak kepada perekonomian Indonesia yang pada akhirnya dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, operasional, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko Bencana Alam

Bencana alam yang akhir-akhir ini terjadi di Indonesia seperti gempa bumi maupun banjir tidak menutup kemungkinan untuk dapat terjadi kembali di wilayah Indonesia di masa datang dan tidak dapat dikendalikan oleh Perseroan dan Perusahaan Anak. Apabila hal ini terjadi kembali dapat mempengaruhi kegiatan Perseroan dan Perusahaan Anak baik di kawasan proyek maupun pembuat serta distribusi pasokan bahan baku. Apabila hal ini terjadi, dapat mempengaruhi kegiatan usaha, laba bersih dan kinerja Perseroan dan Perusahaan Anak.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIHADAPI PERUSAHAAN TERBUKA.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat 39 tanggal 18 April 2019 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0021235.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 18 April 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0063781.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 18 April 2019, diputuskan beberapa hal yang signifikan antara lain:

- a. menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan dan Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas anak;
- b. menyetujui tidak adanya pembagian dividen untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2018 dan menetapkan dana sebesar Rp 200.000.000 untuk disisihkan sebagai dana cadangan;
- c. menetapkan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sebagaimana diuraikan pada bab 8 Prospektus ini; dan
- d. menyetujui rencana penambahan modal Perseroan dengan melakukan Penawaran Umum Terbatas I kepada para pemegang saham dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak-banyaknya 2.000.000.000 (dua miliar) Saham Baru dengan nilai nominal Rp 500 setiap saham.

Selain hal-hal yang diungkapkan di atas, tidak ada kejadian penting dan relevan yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 31 Mei 2019 sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran atas Laporan Keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang ditandatangani oleh Didik Wahyudiyanto, dan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian dengan paragraf penekanan suatu hal, yang perlu diungkapkan dalam Prospektus ini.

VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERONGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan berkedudukan di Easton Commercial Center, Jalan Gunung Panderman Kav. 05 Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia. Perseroan didirikan di Indonesia berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 20 Juli 1987 dengan Akta No. 43 yang dibuat dihadapan Hendra Karyadi, S.H., Notaris di Jakarta, yang diubah dengan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama pada tanggal 22 April 1988. Akta pendirian tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4701.HT.01.01.TH.88 tanggal 30 Mei 1988 telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No.2117/1988 tanggal 15 September 1988 serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 94 tanggal 23 November 1990, Tambahan No. 4719/1990.

Perseroan didirikan pada tanggal 20 Juli 1987 dengan nama PT Desa Dekalb yang kemudian diubah namanya menjadi PT Gunungcermai Inti pada tahun 1988. Pada awal tahun 1990, Kelompok Perusahaan Lippo menjadi salah satu pemegang saham Perseroan, diwakili oleh PT Lippo Asia (d/h PT Dwi Parama Dinamika). Pada bulan Februari 1992, nama Perseroan diubah menjadi PT Lippo City Development, kemudian pada bulan September 1995 menjadi PT Lippo Cikarang dan pada bulan Juli 1997 menjadi PT Lippo Cikarang Tbk.

Perseroan berubah menjadi Perusahaan Terbuka berdasarkan Akta No. 95 tanggal 21 April 1997 yang dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, akta perubahan Anggaran Dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-3190 HT.01.04.TH.97 tanggal 29 April 1997 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kab/Kodya Bekasi di bawah No. 41/BH.10.07/V/1997 tanggal 16 Mei 1997 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.54 tanggal 8 Juli 1997, Tambahan No. 2691/1997. Perseroan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Bapepam melalui surat keputusan No S-1492/PM/1997 pada tanggal 27 Juni 1997, dalam rangka penawaran umum perdana saham sebanyak 108.588.000 saham dengan harga penawaran sebesar Rp925 per lembar dan nilai nominal sebesar Rp500. Sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp100.443.900.000 dan pada tanggal 24 Juli 1997 seluruh saham Perseroan sejumlah 696.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya).

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir diubah dengan Akta No. 38 tanggal 18 April 2019 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan serta penyusunan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan. Akta perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0021235.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 18 April 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0063781. AH.01.11. Tahun 2019 tanggal 18 April 2019.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 20 Mei 1989. Ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pengembangan kota (*urban development*) dengan melaksanakan kegiatan usaha utama salah satunya menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

Tidak terdapat restrukturisasi, penggabungan, pengambilalihan, pemisahan, atau peleburan yang dilakukan oleh Perseroan atau Perusahaan Anak yang signifikan yang dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan.

Perseroan tidak memiliki aset yang material yang dibeli dan/atau dijual di luar kegiatan usaha utama Perseroan dan tidak terdapat sarana produksi yang penting atau penggunaan teknologi baru yang sedang dijalankan oleh Perseroan.

Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Perseroan berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan adalah bergerak di bidang real estat, kawasan industri, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, konstruksi, pengangkutan, perdagangan, pengelolaan air, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah, dan aktivitas remediasi, aktivitas ketenagakerjaan dan penunjang usaha lainnya. Untuk menjalankan maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

1. Menjalankan usaha-usaha di bidang real estat, termasuk namun tidak terbatas pada real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yaitu meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan, pribadi, mall, pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung pertemuan, rumah ibadah, perhotelan, pusat sarana olah raga, dan sarana penunjang, termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub, restoran, tempat hiburan, laboratorium medik, apotek, beserta fasilitasnya, gedung perkantoran, penyelenggaraan perparkiran, sarana penunjang dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. termasuk kegiatan penjualan tanah, perdagangan real estat (meliputi penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung rumah sakit, gedung pusat perbelanjaan, gedung hotel, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kondominium, ruangan kantor, ruangan pertokoan), baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain sehubungan dengan kegiatan real estat, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
2. Menjalankan usaha di bidang kawasan industri, yaitu perusahaan yang menguasai lahan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) hektar dalam hamparan yang dijadikan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan/atau menguasai lahan. termasuk pengusahaan lahan kawasan industri untuk usaha mikro, kecil, dan menengah paling rendah 5 hektar dalam satu hamparan.
3. menjalankan usaha-usaha di bidang aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, termasuk namun tidak terbatas pada aktivitas konsultasi manajemen lainnya, yaitu meliputi ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agrikultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain.

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

1. Menjalankan usaha-usaha di bidang Konstruksi, termasuk namun tidak terbatas pada:
 - a. Konstruksi Gedung Lainnya, yaitu meliputi usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat ibadah, terminal/stasiun, bangunan monumental, bangunan bandara, gudang dan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya.

- b. Konstruksi Gedung Tempat Tinggal, yaitu meliputi usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat tinggal, seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat tinggal.
 - c. Konstruksi Gedung Perkantoran, yaitu meliputi usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
 - d. Konstruksi Gedung Perbelanjaan, yaitu meliputi usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.
2. menjalankan usaha-usaha di bidang Pengangkutan, termasuk namun tidak terbatas pada Angkutan Bus Bertrayek Lainnya, yaitu meliputi usaha pengangkutan penumpang yang menggunakan bus bertrayek lainnya yang tidak diklasifikasikan di tempat lain, seperti pengoperasian shuttle bus.
3. menjalankan usaha-usaha di bidang Pengelolaan Air, Pengelolaan Air Limbah, Pengelolaan dan Daur Ulang Sampah, dan Aktivitas Remediasi, termasuk namun tidak terbatas pada:
- a. Penampungan, Penjernihan dan Penyaluran Air Minum, yaitu meliputi usaha pengambilan air secara langsung dari mata air dan air tanah serta penjernihan air permukaan dari sumber air dan penyaluran air minum secara langsung dari terminal air melalui saluran pipa, mobil tangka (asal mobil tangki tersebut masih dalam satu pengelolaan administratif dari perusahaan air minum tersebut) untuk dijual kepada konsumen atau pelanggan, seperti rumah tangga, instansi/ lembaga/badan pemerintah, badan-badan sosial, badan usaha milik negara, perusahaan/ usaha swasta antara lain hotel, industri pengolahan dan pertokoan.
 - b. Pengelolaan dan Pembuangan Air Limbah Tidak Berbahaya, yaitu meliputi kegiatan pengoperasian sistem pembuangan air limbah atau fasilitas pengolahan air limbah tidak berbahaya; pengolahan air limbah tidak berbahaya (mencakup air limbah industri dan rumah tangga, air dari kolam renang dan lain-lain) melalui saluran secara proses fisika, kimia dan biologi seperti pengenceran, penyaringan dan sedimentasi dan lain-lain. Kelompok ini juga mencakup kegiatan pengelolaan dan pembersihan saluran air limbah tidak berbahaya dan saluran pembuangannya.
 - c. Pengumpulan Air Limbah Tidak Berbahaya, yaitu meliputi kegiatan pengumpulan dan pengangkutan air limbah industri atau air limbah rumah tangga yang tidak berbahaya melalui saluran dari jaringan pembuangan air limbah, pengumpul air limbah dan fasilitas pengangkutan lainnya (kendaraan pengangkutan limbah/kotoran). Kelompok ini juga mencakup kegiatan penyedotan dan pembersihan tangki septik (perigi jamban), bak dan lubang pembuangan limbah/kotoran; pengumpulan air limbah dari toilet kimia (contoh: toilet portable, toilet pesawat, toilet kereta).
 - d. Pengumpulan Sampah Tidak Berbahaya, yaitu meliputi pengumpulan sampah padat yang tidak berbahaya dalam suatu daerah, misalnya pengumpulan sampah rumah tangga dan usaha dengan menggunakan tempat sampah, tempat sampah beroda, container sampah dan lain-lain yang meliputi campuran bahan-bahan yang dapat dipulihkan, pengumpulan bahan-bahan yang dapat didaur ulang, pengumpulan minyak dan lemak masak bekas pakai dan pengumpulan sampah dari tempat sampah di tempat umum. Termasuk juga usaha pengumpulan sampah konstruksi dan pembongkaran bangunan, pengumpulan dan pembersihan runtuhan atau puing, pengumpulan sampah dari pabrik tekstil dan pengoperasian pos pemindah sampah untuk sampah yang tidak berbahaya.
4. menjalankan usaha-usaha di bidang Aktivitas Ketenagakerjaan dan Penunjang Usaha Lainnya, termasuk namun tidak terbatas pada Aktivitas Keamanan Swasta, yaitu meliputi usaha jasa penyelidikan, pengawasan, penjagaan dan kegiatan atau perlindungan untuk keselamatan perorangan dan harta milik. Termasuk kegiatan patroli, seperti pengawalan dalam perjalanan membawa barang berharga, bodyguard, patroli jalan raya, penjagaan gedung, kantor, pabrik, hotel dan sebagainya, penyelidikan sidik jari, tanda tangan dan tulisan tangan.

Perseroan selaku badan hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya telah memiliki izin-izin selaku badan hukum sebagai berikut:

No.	No. Perizinan	Tanggal Berlaku	Tanggal Berakhir	Pihak Berwenang
1.	Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri No. 293/II/PMDN/1989	20 Mei 1989	-	Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal
2.	Izin Tetap Kawasan Industri No. 145/T/INDUSTRI/1992	24 Mei 1992	Ijin berlaku selama Perseroan masih menjadi perusahaan kawasan industri	Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri Perindustrian
3.	Persetujuan Perubahan Nama No 523/III/PMDN/1992, dari semula PT Gunung cermati Inti menjadi PT Lippo City Development	16 Juni 1992	-	Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal
4.	Persetujuan Perubahan Nama No 1325/A-6/1995, dari semula PT Lippo City Development menjadi PT Lippo Cikarang	25 Oktober 1995	-	Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal
5.	Pengesahan Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing Pada PT LIPPO CIKARANG Tbk Nomor: KEP-11932/PPTK/PTA/2018	26 April 2018	30 November 2019	Direktur Jenderal Pembinaan Penempatan Tenaga Kerja dan Perluasan Tenaga Kerja.
6.	Pengesahan Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing Pada PT LIPPO CIKARANG Tbk, Nomor: KEP-17135/PPTK/PTA/2018	4 Juli 2018	30 November 2019	Direktur Jenderal Pembinaan Penempatan Tenaga Kerja dan Perluasan Tenaga Kerja.
7.	Perpanjangan Kedua Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing (IMTA) Nomor: 560/IMTA/J/1721/X/2018 tanggal 12 Oktober 2018	2 November 2018	1 November 2019	Kepala Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Bekasi
8.	Perpanjangan Keempat Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing (IMTA), Nomor: 560/IMTA/J/0888V/2018 tanggal 17 Mei 2018	15 Juni 2018	14 Juni 2019	Kepala Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Bekasi
9.	Perpanjangan Kesatu Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing (IMTA) Nomor: Kep-560/IMTA/J/1316/V/2018 tanggal 2 Agustus 2018	22 Agustus 2018	21 Agustus 2019	Kepala Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Bekasi
10.	Perpanjangan Kesatu Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing (IMTA) Nomor: Kep-560/IMTA/J/0887/V/2018 tanggal 17 Mei 2018	1 Juni 2018	31 Mei 2019	Kepala Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Bekasi
11.	Surat Keterangan Domisili Perusahaan No.503/482/XI/2018/EKBANG	27 November 2018	27 November 2019	Kepala Desa Cibatu
12.	Tanda Daftar Perusahaan (TDP) No. 100716800191	8 Mei 2018	17 Mei 2023	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi
13.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor: 503.09/3-026/DPMPTSP/PB-03/III/2017	16 Maret 2017	13 Maret 2022	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi
14.	Nomor Induk Berusaha (NIB) : 9120003101236	13 Januari 2019	Izin berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usaha	Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
15.	Izin Mendirikan Bangunan No: 503/4729/C/BPPT	1 Mei 2012	-	Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
16.	Izin Mendirikan Bangunan No: 503/159/A/BPMPPT	2 Agustus 2016	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
17.	Izin Mendirikan Bangunan No: 503/160/A/BPMPPT	2 Agustus 2016	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
18.	Izin Mendirikan Bangunan No: 503/115/B/BPMPPT	30 September 2014	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
19.	Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No: 503/079/B/BPPT	13 April 2012	-	Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi

No.	No. Perizinan	Tanggal Berlaku	Tanggal Berakhir	Pihak Berwenang
20.	Izin Mendirikan Bangunan No: 503/4728/C/BPMPPT	1 Mei 2012	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
21.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/031/A/BPMPPT	17 Februari 2014	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
22.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/280/A/BPMPPT	9 Oktober 2013	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
23.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/285/A/BPMPPT	9 Oktober 2013	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
24.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/235/A/BPMPPT	4 Agustus 2015	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
25.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/236/A/BPMPPT	4 Agustus 2015	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
26.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/237/A/BPMPPT	4 Agustus 2015	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
27.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/240/A/BPMPPT	4 Agustus 2015	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
28.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/295/A/BPMPPT	30 September 2014	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
29.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/296/A/BPMPPT	30 September 2014	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
30.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/279/A/BPMPPT	9 Oktober 2013	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
31.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/283/A/BPMPPT	9 Oktober 2013	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
32.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/294/A/BPMPPT	30 September 2014	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
33.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/030/A/BPMPPT	17 Februari 2014	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
34.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/242/A/BPMPPT	4 Agustus 2015	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
35.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/298/A/BPMPPT	4 Agustus 2015	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
36.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/299/A/BPMPPT	30 September 2014	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
37.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/243/A/BPMPPT	4 Agustus 2015	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
38.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/096/B/BPMPPT	1 Juli 2016	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
39.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/097/B/BPMPPT	1 Juli 2016	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
40.	Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/098/B/BPMPPT	1 Juli 2016	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi

No.	No. Perizinan	Tanggal Berlaku	Tanggal Berakhir	Pihak Berwenang
41.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/011/DTK.TB	5 Mei 1998	-	Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan
42.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/017/B/BPMPPT	26 April 2013	-	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi.
43.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/16233/C/BPMPPT	7 Agustus 2006	-	Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan
44.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 030/503/IND/DPUK	10 Juni 1994	-	Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bekasi
45.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/175/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
46.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/190/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
47.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/182/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
48.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/193/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
49.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/188/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
50.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/185/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
51.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/174/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
52.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/192/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
53.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/173/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
54.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/172/B/DPMPTT	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
55.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/178/B/DPMPTT	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
56.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/181/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
57.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/177/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
58.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 503/191/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
59.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 503/188/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
60.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 503/189/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
61.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 503/187/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
62.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 503/183/B/DPMPTT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.

No.	No. Perizinan	Tanggal Berlaku	Tanggal Berakhir	Pihak Berwenang
63.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 503/186/B/DPMPT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
64.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 503/179/B/DPMPT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
65.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/184/B/DPMPT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
66.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/180/B/DPMPT.	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
67.	Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 503/176/B/DPMPT	12 September 2018	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi.
68.	Izin Gangguan No.503.6/KEP.291-BPMPT/XI/2014	5 November 2014	Izin berlaku selama Perseroan masih beroperasi	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi
69.	Persetujuan Studi ANDAL Terpadu dan RKL & RPL untuk Kawasan Industri Perseroan terletak di Desa Cibatu dan Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten Bekasi, luas area 390 Ha, dan Kawasan Industri GJID terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten Bekasi, luas area 200 Ha, Nomor 74/M/4/1993	20 April 1993	-	Menteri Perindustrian Republik Indonesia
70.	Surat Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Rencana Pembangunan Kawasan Industri dan Fasilitasnya Nomor: 006/SKKL-BPLH/2016	29 Juni 2016	-	Bupati Bekasi
71.	Surat Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Unit Pengolahan II & III dan Pengoperasian Unit Pengolahan I di Water Treatment Plant Unit 3 (WTP-3) Nomor: 001/SKKL-BPLH/2015	21 Mei 2015	-	Bupati Bekasi
72.	Surat Keputusan No. 503.10/Kep.176/DPMPTSP/V/2018 tentang Izin Lingkungan Kegiatan Pembangunan Areal Komersial (Apartemen dan Fasilitas Pendukungnya)	22 Mei 2018	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa Izin Usaha	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi
73.	Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Industri Nomor: 591/Kep.014BPMPT/2014	12 Maret 2014	-	Bupati Bekasi
74.	Izin Penggunaan Air dari Sungai Cikarang kepada PT Lippo Cikarang Tbk Nomor 941/KPTS/M/2016	21 November 2016	21 November 2021	Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia
75.	Izin Pengusahaan Sumber Daya Air Kepada PT Lippo Cikarang Tbk Untuk Penyediaan Air Bersih Di Saluran Induk Tarum Barat, No 229/KPTS/M/2016	24 Mei 2016	24 Mei 2021	Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI
76.	Surat Ijin Pembuangan Limbah Cair Ke Sungai/Kali Cikadu di Desa Cibatu Kecamatan Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi kepada PT Lippo Cikarang Tbk Nomor: 503.10/Kep.045-BPMPT/XII/2014	24 Desember 2014	Ijin berlaku selama Perseroan menjalankan usahanya	Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi

Sebelum PUT I ini, Perseroan telah mencatatkan seluruh sahamnya di BEI dengan rincian pencatatan sebagai berikut:

Keterangan	Tanggal Efektif dari Bapepam-LK	Tahun Pelaksanaan	Jumlah Saham
Penawaran Umum Perdana	27 Juni 1997	1997	108.588.000
Company Listing	24 Juli 1997	1997	696.000.000
Total Saham Tercatat			696.000.000

1. PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Berdasarkan DPS per tanggal 30 April 2019 yang dikeluarkan PT Sharestar Indonesia, selaku BAE Perseroan, komposisi permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @ Rp500 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	2.700.000.000	1.350.000.000.000	
Pemegang Saham:			
KMST	293.706.000	146.853.000.000	42,20%
MPU	81.316.000	40.658.000.000	11,68%
GTC	2.349.649	1.174.824.500	0,34%
LMI	19.032.148	9.516.074.000	2,73%
MSD	31.182.000	15.591.000.000	4,48%
SRD	32.162.000	16.081.000.000	4,62%
Masyarakat*	236.252.203	118.126.101.500	33,95%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	696.000.000	348.000.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	2.004.000.000	1.002.000.000.000	

Keterangan:

*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada lagi perubahan struktur modal yang terjadi.

2. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM UTAMA PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM

PT Kemuning Satiatama ("KMST")

KMST didirikan dengan nama PT Kemuning Satiatama, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta No. 34 tanggal 11 Januari 1989 dengan judul "Perseroan Terbatas" yang dibuat dihadapan Esther Daniar Iskandar, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-6475.HT.01.01-Th'89 tanggal 22 Juli 1989.

Anggaran Dasar KMST telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah berdasarkan Akta No. 831 tanggal 24 Oktober 2018 dengan judul "Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Kemuning Satiatama", yang dibuat dihadapan Aileen, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, sehubungan dengan Keputusan Para Pemegang Saham KMST tanggal 24 Oktober 2018 mengenai peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor, dan karenanya merubah Pasal 4 Anggaran Dasar KMST. Akta perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana surat Nomor: AHU-0028541.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 5 Desember 2018 dan diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Kemuning Satiatama Nomor: AHU-AH.01.03.0271189 tanggal tanggal 5 Desember 2018, serta telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0164140. AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 5 Desember 2018 ("**Akta No. 831 Tanggal 24 Oktober 2018**").

Sesuai ketentuan anggaran dasar KMST menjalankan usaha dibidang pembangunan, pengangkutan darat, perdagangan, perindustrian, pertanian, perbengkelan, jasa, percetakan.

Struktur Modal dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 831 Tanggal 24 Oktober 2018 tersebut, struktur permodalan KMST adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @ Rp1.000 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	650.000.000	650.000.000.000	
Pemegang Saham:			
PT Lipposindo Abadi	162.119.000	162.119.000.000	99,76%
PT Wisma Jatim Propertindo	380.000	380.000.000	0,23%
PT Maharama Sakti	1.000	1.000.000	0,01%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	162.500.000	162.500.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	487.500.000	487.500.000.000	

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Direksi

Presiden Direktur : Stephen Eko Purwanto
 Direktur : Susanto
 Direktur : Norita Alex

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
 Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Jumlah Aset	8.589.827	12.455.503
Jumlah Liabilitas	1.695.594	4.734.087
Jumlah Ekuitas	6.894.233	7.721.416

(dalam jutaan Rupiah, kecuali laba per saham dasar)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Pendapatan Neto	2.124.392	1.457.524
Beban Pokok Pendapatan	(869.943)	(823.825)
Laba Bruto	1.254.449	633.699
Laba Tahun Berjalan	2.220.722	368.440
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	2.214.426	370.298
Laba per Saham Dasar	3.096	527

3. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERUSAHAAN ANAK DAN PERUSAHAAN ASOSIASI YANG BERKAITAN DENGAN RENCANA PENGGUNAAN DANA PUT I PERSEROAN

Saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 36 (tiga puluh enam) Perusahaan Anak dan 1 (satu) perusahaan asosiasi yang berkaitan dengan rencana penggunaan dana PUT I Perseroan, dengan keterangan sebagai berikut:

Perusahaan Anak

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan		Tahun Penyertaan	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
			Langsung	Tidak Langsung Melalui -			
1.	PT Bekasi Megapower (BKMP)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	99,94%	GJID 0,06%	1992	Tidak Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-1277/DPMPPTSP/PK-03/VI/2017 tertanggal 20 Juni 2017
2.	PT Cahaya Ina Permai (CIPR)	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2013	Aktif	- SIUP Mikro Nomor: 503.09/1-045/BPMPPT/MIKRO-001/IX/2013 tertanggal 25 September 2013; - Nomor Induk Berusaha: 9120108590387 tanggal 8 Mei 2019.
3.	PT Megakreasi Cikarang Damai (MKCD)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pengangkutan darat; Pertanian, Percetakan, Jasa	-	- CIPR 99,97% - MSEN 0,03%	2013	Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0439/BPMPPT/PK-00/III/2014 tertanggal 14 Maret 2014
4.	PT Zeus Karya Prima (ZKPR)	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	-	- CIPR 98,23 % - MSEN 1,77 %	2013	Tidak Aktif	SIUP Menengah Nomor: 510/PM/1104/BPPT.4 tertanggal 27 Nopember 2015
5.	PT Astana Artha Mas (ASAM)	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan, dan Jasa	-	- CIPR 99,96% - MSEN 0,04%	2013	Tidak Aktif	- SIUP Besar Nomor: 503.09/3-028/BPMPPT/PB-00/VI/2014 tertanggal 18 Juli 2014; - Izin lokasi Nomor 503.1/100/ILB/BPMPPT/2014 tanggal 2 September 2014.
6.	PT Megakreasi Cikarang Asri (MKCA)	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa.	-	CIPR 75,00 %	2014	Tidak Aktif	- SIUP Menengah Nomor: 503.09/2-1098/BPMPPT/PM-00/XII/2014 tertanggal 30 Desember 2014 - Nomor Induk Berusaha: 91220200540483 tanggal 8 Mei 2019
7.	PT Megakreasi Propertindo Utama (MKPU)	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	-	- MKCA 99,99% - CIPR 0,01%	2014	Tidak Aktif	- SIUP Menengah Nomor: 510/PM/1169/BPPT.4 tertanggal 31 Desember 2014; - Izin lokasi Nomor : 503/ Kep.368-BPPT/VI/2015 tanggal 31 Agustus 2015.

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan		Tahun Penyertaan	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
			Langsung	Tidak Langsung Melalui -			
8.	PT Dunia Air Indah (DNAI)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	1995	Tidak Aktif	SIUP Menengah Nomor: 503.09/2-404/BPMPPT/PM-00/V/2013 tertanggal 14 Mei 2013
9.	PT Erabar Realindo (EBRI)	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	99,99%	GJID 0,01%	1994	Tidak Aktif	- SIUP Mikro Nomor: 503.09/1-037/DPMPPTSP/Mikro-00/III/2017 tertanggal 16 Maret 2017; - Izin Lokasi Kawasan Industri, Keputusan Bupati Bekasi Nomor:591/Kep.022-BPPT/2012 tanggal 20 April 2012 .
10.	PT Great Jakarta Inti Development (GJID)	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	99,99%	KDKL 0,01%	1991	Aktif	- SIUP Besar Nomor 503.09/3-027/DPMPPTSP/PB-03/VI/2017 tertanggal 20 Juni 2017; - Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor:038/503/KW/DPUK tanggal 13 September 1993. - Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor:593/SK/05-BKPM/1992 tanggal 28 Maret 1992 tentang Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah Untuk Kawasan Industri.
11.	PT Chandra Mulia Adhidharma (CMAD)	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa.	0,24%	GJID 99,76%	2010	Tidak aktif	SIUP Kecil Nomor 503.09/1-2276/DPMPPTSP/PK-01/II/2018 tertanggal 11 Januari 2018.
12.	PT Menara Inti Development (MIDP)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	-	- GJID 89,96% - KDKL 10,04%	2004	Aktif	- SIUP Kecil Nomor 503.09/1-2276/DPMPPTSP/PK-01/II/2018 tertanggal 11 Januari 2018; - Surat Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Bekasi Nomor: 593.22/318-DTR tanggal 6 Desember 2007; - Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan no. 503/247/B/DPPB tanggal 24 juli 2008; - Izin Penggunaan Bangunan Nomor: 503/001/E/BPPT tanggal 5 Oktober 2009.
13.	PT Kreasi Dunia Keluarga (KDKL)	Perdagangan, Pem-bangunan, Percetakan dan Jasa	75,00%	BKMP 25,00%	1993	Tidak Aktif	SIUP Menengah Nomor: 503.09/2-401/DPMPPTSP/PM-01/V/2018 tertanggal 3 Mei 2018

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan		Tahun Penyertaan	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
			Langsung	Tidak Langsung Melalui -			
14.	PT Megakreasi Cikarang Permai (MKCP)	Perdagangan, Pem-bangunan, Perindustrian, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	99,92%	GJID 0,08%	2013	Aktif	- SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0476/BPMPPT/ PK-00/III/2014 tertanggal 19 Maret 2014; - Nomor Induk Berusaha(NIB): 9120306510173 tanggal 7 Mei 2019.
15.	PT Lippo Diamond Development (LDDL)	Berusaha dalam bidang real estate yang dimiliki sendiri atau disewa.	-	MKCP 51,00%	2015	Aktif	Izin Prinsip Penanaman Modal Asing Nomor:3047// IP/PMA/2015 tanggal 17 Nopember 2015.
16.	PT Megakreasi Nusantara Teknologi (MKNT)	Perdagangan, Pem-bangunan dan Jasa	99,83%	GJID 0,17%	1994	Tidak aktif	SIUP Menengah Nomor: 503.09/2-546/DPMPPTSP/ PM-01/III/2017 tertanggal 16 Maret 2017
17.	PT Mega Kreasi Teknika (MKTN)	Perdagangan, Pem-bangunan, Perindustrian, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	80,00%	GJID 20,00%	2012	Tidak aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0052/BPPT/PK-00/II/2013 tertanggal 14 Januari 2013
18.	PT Mahkota Sentosa Ekanusa (MSEN)	Perdagangan, Pem-bangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	99,99%	GJID 0,01%	1997	Tidak aktif	SIUP Mikro Nomor: 503.09/1-408/BPMPPT/MIKRO-00/ IX/2013 tertanggal 27 September 2013
19.	PT Pondera Prima Sarana (PPSR)	Perdagangan, Pem-bangunan, Perindustrian, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2013	Tidak aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0047/BPMPPT/PK-00/II/2015 tertanggal 19 Januari 2015
20.	PT Swadaya Teknopolis (SDTP)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan, Perdagangan dan Jasa	99,99%	GJID 0,01%	1994	Tidak aktif	SIUP Besar Nomor: 503.09/3-015/DPMPPTSP/PB-00/III/2017 tertanggal 16 Maret 2017
21.	Premium Venture International Ltd (PVI)	-	-	SDTP 100%	-	Tidak aktif	-
22.	Intellitop Finance Ltd (ILF)	-	-	PVI 51,72%	-	Tidak aktif	-
23.	PT Tirta Sari Nirmala (TANM)	Produksi, Perdagangan dan Jasa	99,99%	GJID 0,01%	2010	Aktif	- SIUP Menengah Nomor 503.09/2-791/ BPMPPT/PM-00/IX/2013 tertanggal 26 September 2013; - Nomor Induk Berusaha (NIB):9120301361352 tanggal 15 Maret 2019.

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan		Tahun Penyertaan	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
			Langsung	Tidak Langsung Melalui -			
24.	PT Tunas Pundi Bumi (TPBI)	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	25,00%	TANM 75,00%	1992	Aktif	SIUP Besar Nomor 503.09/3-016/DPMPPTSP/PB-00/III/2017 tertanggal 16 Maret 2017
25.	PT Telaga Banyu Murni (TBMN)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2013	Tidak Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0083/BPMPPT/PK-00/II/2015 tertanggal 21 Januari 2015
26.	PT Karimata Alam Damai (KADA)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	-	TBMN 99,99% PPSR 0,01%	2013	Tidak aktif	SIUP Menengah Nomor: 503.09/1-1271/BPMPPT/PK-00/IX/2015 tertanggal 3 September 2015.
27.	PT Waska Sentana (WSST)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2011	Aktif	- SIUP Menengah Nomor: 503.09/1-0771/DPMPPTSP/PM-00/XI/2017 tertanggal 23 November 2017; - Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/060/B/BPMPPT tanggal 10 Desember 2013. Untuk Mendirikan Bangunan Apartemen (apartemen Trivium); - Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 030/503/IND/DPUK tanggal 10 Juni 1994. Untuk mendirikan bangunan Rumah Susun (Dormitory / Asrama); - Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi Nomor: 503.2/Kep 025-BPPT/2013 tanggal 18 Januari 2013 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) Apartemen Trivium; - Surat Bupati Bekasi Nomor: 004/SKKL-BPLH/2015 tanggal 1 September 2015 Perihal: Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Pembangunan Apartemen dan Fasilitasnya.
28.	PT Megakreasi Cikarang Realtindo (MKCR)	Jasa, Pembangunan dan Perdagangan	75,00%	GJID 25,00%	2015	Aktif	- SIUP Menengah Nomor: 503.09/2-0345/BPMPPT/PM-00/IV/2015 tertanggal 30 April 2015 - Nomor Induk Berusaha: 9120204540884 tanggal 8 Mei 2019

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan		Tahun Penyertaan	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
			Langsung	Tidak Langsung Melalui -			
29.	PT Bumiloka Tunggal Prima (BLTP)	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2018	Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-1310/DPMPPTSP/PK/IX/2018 tertanggal 4 September 2018
30.	PT Bumiloka Utama Mandiri (BLUM)	Jasa Manajemen Kepariwisata	75,00%	GJID 25,00%	2018	Tidak Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-1085/DPMPPTSP/PK/VII/2018 tertanggal 24 Juli 2018
31.	PT Mega Dinamika Utama (MDU)	Perdagangan, Pem-bangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2017	Tidak Aktif	- SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0233/DPMPPTSP/PK/II/2018 tertanggal 13 Februari 2018; - Nomor Induk Berusaha: 9120307510975 tanggal 7 Mei 2019.
32.	PT Mega Prima Kreasi (MPK)	Perdagangan, Pem-bangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2017	Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0229/DPMPPTSP/PK/II/2018 tertanggal 13 Februari 2018
33.	PT Sinar Surya Timur (SSTM)	Perdagangan, Pem-bangunan dan Jasa	99,99%	GJID 0.01%	2018	Tidak Aktif	- SIUP tanggal 10 April 2019 dengan Nomor Induk Berusaha (NIB): 9120400470895; - Nomor Induk Berusaha: 9120400470895 tanggal 9 April 2019; - Surat Izin Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi Nomor:503/156/BPPT.3 tanggal 6 Oktober 2015 Untuk jenis usaha dan / atau kegiatan Pembangunan Sekolah Dian Harapan (TK, SD, SMP, SMA). - Surat Izin Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi Nomor: 503/157/BPPT.3 tanggal 6 Oktober 2015. Untuk jenis usaha dan / atau kegiatan hotel Aryaduta. - Surat Izin Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi Nomor: 503/158/BPPT.3 tanggal 6 Oktober 2015. Untuk jenis usaha dan / atau kegiatan pembangunan Rumah Sakit Siloam Hospitals. - Surat Izin Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi Nomor: 503/159/BPPT.3 tanggal 6 Oktober 2015. Untuk jenis usaha dan / atau kegiatan pembangunan Lippo Mall.

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan		Tahun Penyertaan	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
			Langsung	Tidak Langsung Melalui -			
34.	PT Tunas Inti Permai (TIPR)	Perdagangan, Pem-bangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2018	Tidak Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-1317/DPMPPTSP/PK/IX/2018 tanggal 4 September 2018
35.	PT Tunas Mahkota Dinamika (TMD)	Jasa Rekreasi	75,00%	GJID 25,00%	2017	Tidak Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0024/BPMPPTSP/PK/I/2018 tertanggal 9 Januari 2018
36.	PT Tritunggal Prima Utama (TTPU)	Perdagangan, Pem-bangunan, Perindustrian, Pertambangan, Pengangkutan Darat, Pertanian, Percetakan dan Jasa	75,00%	GJID 25,00%	2017	Tidak Aktif	SIUP Kecil Nomor: 503.09/1-0412/DPMPPTSP/PK/III/2018 tertanggal 9 Maret 2018

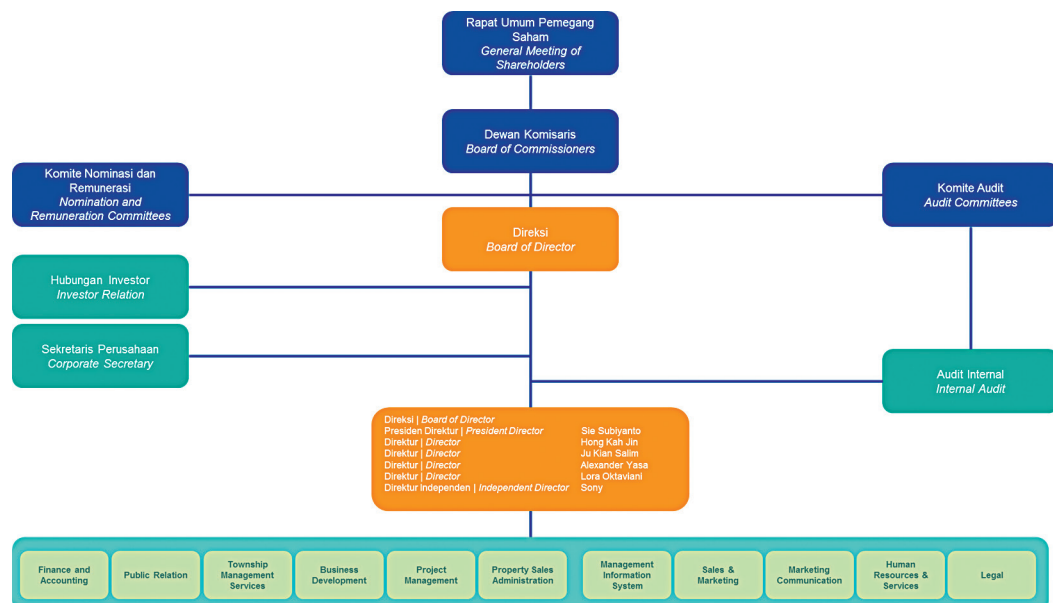
Perusahaan Asosiasi Yang Berkaitan Dengan Rencana Penggunaan Dana PUT I Perseroan

No.	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan		Tahun Penyertaan	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
			Langsung	Tidak Langsung Melalui -			
1.	PT Mahkota Sentosa Utama ("MSU")	Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan dan pengusahaan gedung, tower Apartemen berikut fasilitas pendukungnya.	-	MKCP 49.7%*	2015	Aktif	Izin Prinsip Penanaman Modal Asing No. 1024/II/IP/PMA/2017 tanggal 15 Maret 2017.

Keterangan:

* Kepemilikan sisa saham MSU oleh Peak Asia Investment Pte Ltd dan Mas Agoes Ismail Ning, masing-masing sebesar 49,7% dan 0,6% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh MSU

4. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN



5. PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 13 tanggal 5 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi RI sesuai dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0218175 tanggal 4 Juli 2018 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-008546.AH.01.11.tahun 2018 tanggal 4 Juli 2018 jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 39 tanggal 18 April 2019 yang dibuat dihadapan dihadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H. dan pemberitahuannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI sesuai dengan Surat Penerimaan Perubahan Data PT Lippo Cikarang Tbk No. AHU-0021235.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 18 April 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0063781.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 18 April 2019, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Theo L. Sambuaga
Komisaris	: Sugiono Djauhari
Komisaris Independen	: Hadi Cahyadi
Komisaris Independen	: Ali Said
Komisaris Independen	: Didik Junaedi Rachbini

Direksi

Presiden Direktur	: Sie Subiyanto
Direktur	: Hong Kah Jin
Direktur	: Ju Kian Salim
Direktur	: Lora Oktaviani
Direktur	: Alexander Yasa
Direktur Independen	: Sony

Penunjukan dan pembentukan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 33/2014. Tidak terdapat pemenuhan kualifikasi tertentu yang wajib dipenuhi oleh Direksi Perseroan.

Berikut ini keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi:

Dewan Komisaris



Theo L. Sambuaga

Presiden Komisaris, 69 tahun, Warga Negara Indonesia

Warga Negara Indonesia, berusia 69 tahun. Bergabung dengan Perseroan sebagai Presiden Komisaris sejak bulan Juni 2018. Saat ini, Beliau menjabat sebagai Komisaris PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk dan Komisaris PT Siloam International Hospitals Tbk.

Memulai karirnya sebagai anggota DPR Republik Indonesia (RI) tahun 1982-2004 dan 2004-2009, anggota MPR RI tahun 1982-2009, Wakil Ketua Komisi I DPR RI tahun 1990-1994, Ketua BKSAP (Badan Kerja Sama Antar-Parlemen) DPR RI tahun 1994-1997, Ketua Fraksi Karya Pembangunan DPR RI tahun 1997-1998, Wakil Ketua Fraksi Partai Golkar MPR RI tahun 1999-2004, Menteri Tenaga Kerja, Kabinet Pembangunan VII tahun 1998, Menteri Negara Perumahan dan Permukiman, Kabinet Reformasi Pembangunan tahun 1998-1999, Ketua Komisi I DPR RI tahun 2004-2009. Sebagai Komisaris Independen PT Lippo Karawaci Tbk tahun 2004-2010 dan Presiden Komisaris tahun 2010 – 2019. Komisaris PT First Media Tbk tahun 2010-2013 dan Presiden Komisaris tahun 2013-2017, Komisari PT Multipolar Tbk tahun 2011-2012 dan Presiden Komisaris tahun 2012-2018. Pada tahun 2012 -2013 sebagai Presiden Komisaris PT Matahari Putra Prima Tbk dan wakil Presiden Komisaris tahun 2013-2018 serta Komisaris PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk tahun 2012 -2014 dan Presiden Komisaris tahun 2017-2018.

Beliau memiliki gelar sarjana dari Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik dari Universitas Indonesia dan Master di bidang International Public Policy dari John Hopkins University, Washington DC, AS.



Sugiono Djauhari

Komisaris, 76 tahun, Warga Negara Indonesia

Warga Negara Indonesia, berusia 76 tahun. Bergabung dengan Perseroan sebagai Komisaris sejak tahun 2002.

Saat ini, beliau juga menjabat sebagai Komisaris PT Kharisma Propertindo sejak tahun 2014, Direktur PT Menara Group sejak tahun 2008, dan Direktur PT First Putra Jaya sejak tahun 1994. Sebelumnya juga pernah menjabat sebagai Direktur PT Lippo Cikarang Tbk (1989-2002).

Beliau meraih gelar Sarjana Teknik dari Universitas Trisakti pada tahun 1969.

**Hadi Cahyadi*****Komisaris Independen, 52 tahun, Warga Negara Indonesia***

Warga Negara Indonesia, berusia 52 tahun. Bergabung dengan Perseroan sebagai Komisaris Independen sejak Mei 2015. Saat ini beliau juga menjabat sebagai Wakil Presiden Komisaris, Komisaris Independen, dan Ketua Komite Audit PT Indonesian Paradise Property Tbk sejak tahun 2015, Komisaris Independen dan Ketua Komite Audit PT Multipolar Tbk, Managing Partner-Founder di Helios Capital dengan spesialisasi di bidang Corporate Finance sejak tahun 2009, anggota pengurus Perkumpulan RS Husada dan merupakan dosen tetap di Fakultas Ekonomi, Universitas Tarumanagara untuk bidang Manajemen Strategik

Memulai karirnya sebagai Auditor di kantor Arthur Andersen, Jakarta (1989-1991). Beliau kemudian menempati berbagai posisi manajerial di bidang keuangan termasuk di KPMG (1994-2000), Ernst and Young (January 2000-June 2000) dan Deloitte Touche (2000-2001) dan jabatan terakhir adalah sebagai Partner di Management Consultant and Financial Advisory Services, Prijohandojo, Boentoro & Co. (PB&Co) (2001- 2009). Kemudian Beliau mendirikan Helios Capital.

Beliau memiliki gelar Business Administration (MBA) dari University of Houston-Clear Lake, gelar Master degree in Corporate Law (MCL) dari Royal Melbourne Institute of Technology (RMIT) dan gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Tarumanagara.

**Ali Said*****Komisaris Independen, 52 tahun, Warga Negara Indonesia***

Warga Negara Indonesia, berusia 52 tahun. Bergabung dengan Perseroan sebagai Komisaris Independen sejak bulan Juni 2018. Saat ini beliau juga menjabat sebagai Direktur PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk.

Beliau pernah menjabat di HIPMI pada tahun 2001 sampai dengan 2005 sebagai Ketua Kompartemen Agribisnis, menjabat sebagai Ketua II Bidang Pembiayaan dan Pembinaan UKM pada tahun 2005 sampai dengan 2008. Beliau saat ini aktif di Kadin Pusat sebagai Ketua Komite II Tetap Pemberdayaan Daerah dan Staf Khusus Ketua Umum Kadin Indonesia. Saat ini beliau merupakan Ketua Komite Tetap Organisasi dan Pemberdayaan Daerah serta Staf Khusus Ketua Umum Kadin Indonesia. Beliau juga menjabat sebagai Direktur Utama di beberapa perusahaan antara lain PT Karya Abadi Selaras, PT Citra Bangun Selaras dan PT Crystal Cakawala Indah. Beliau juga merupakan Komisaris Utama di PT Bumi Wiralodra Selaras, PT Bangun Wiralodra Mandiri, Komisaris di PT Energi Madani Cemerlang.

Beliau memulai karirnya sebagai Direktur Utama Koperasi Mahasiswa (KOPMA) UNISBA tahun 1990-1992, Corporate Secretary LP31 tahun 1994-1997 dan Direur Pengembangan Usaha tahun 1997-1999 dan menjabat sebagai Direktur dan Komisaris di beberapa perusahaan lainnya seperti Nusa Group, PT Dian Nusa Insani Tour Travel. PT Indotake Mekar Persada, PT Galis Tunggal Perdana, PT Galih Rasiotama dan PT Binhalli Putra Indonesia.

Beliau meraih gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Islam Bandung.



Didik Junaedi Rachbini
Komisaris Independen, 58 tahun, Warga Negara Indonesia

Warga Negara Indonesia, berusia 58 tahun. Bergabung dengan Perseroan sebagai Komisaris Independen sejak bulan November 2017. Saat ini beliau menjabat sebagai Komisaris Independen dan Ketua Komite Audit PT Gowa Makassar Tourism Development sejak tahun 2017. Beliau dikenal sebagai salah satu ekonom di Indonesia dan mendirikan lembaga riset ekonomi INDEF (Institute for Development of Economics and Finance) pada tahun 1995. Selain sebagai ekonom, beliau juga merupakan Dosen, Dekan, Guru Besar dan Pembantu Rektor I pada Universitas Mercu Buana, Jakarta serta sebagai Dosen Luar Biasa pada program Pasca Sarjana Universitas Indonesia.

Beliau pernah aktif dalam beberapa organisasi profesi dan pemerintahan, diantaranya sebagai Anggota MPR (1998-1999), Komisioner KPPU (2000-2004), Ketua Komisi X DPR RI membidangi Perdagangan, Perindustrian, Investasi, dan BUMN (2004-2007), Wakil Ketua Komisi X DPR RI membidangi Pariwisata Kepemudaan dan Kebudayaan (2007-2009), Anggota Komite Ekonomi Nasional (2012-2014), Staf Ahli Menko Perekonomian RI (2013-2014), pengurus pusat Ikatan Sarjana Ekonomi Indonesia, pengurus pusat Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia, Senior Advisor pada International Tax and Investment Center, Federation of ASEAN Economist Association, dan Ketua LP3E Kadin Indonesia.

Beliau meraih gelar Master of Science dan Doctor of Philosophy (PhD), dari Central Luzon State University, Filipina, Master of Science dari Central Luzon State University, Filipina, dan Sarjana Manajemen Agribisnis dan Ekonomi Pertanian dari Institut Pertanian Bogor, Indonesia.

Direksi



Sie Subiyanto
Presiden Direktur, 55 tahun, Warga Negara Indonesia

Warga Negara Indonesia, berusia 55 tahun. Bergabung dengan Perseroan sebagai Presiden Direktur sejak bulan Juni 2018.

Memulai karirnya di PT Sika Nusa Pratama sebagai Sales Manager pada tahun 1988, Ongko Group sebagai Business Development Manager pada tahun 1991. Kemudian Pada tahun 1997 sebagai Deputy General Manager di Ciputra Group. Bergabung dengan Summarecon Group sebagai Construction Manager dan terakhir menjabat sebagai General Manager tahun 2002. Kemudian sebagai Direktur Town Management di PT Lippo Karawaci Tbk sejak tahun 2003.

Meraih gelar Sarjana Teknik Sipil dari Universitas Atmajaya Yogyakarta dan Master of Manajemen dari Institut Pendidikan dan Pembinaan Manajemen Jakarta.



Hong Kah Jin
Direktur, 43 tahun, Warga Negara Malaysia

Warga Negara Malaysia, berusia 43 tahun. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak Maret 2016.

Saat ini beliau juga menjabat sebagai Asset Divestment di PT Lippo Karawaci Tbk sejak tahun 2013.

Memulai karirnya sebagai Audit Manager di Pricewaterhouse Coopers, Kuala Lumpur, Malaysia periode 1997- 2003. Sebelumnya ia menjabat sebagai Country Financial Controller Keppel Land International Vietnam periode 2007-2013, Country Financial Controller di Ascott Group Vietnam periode 2004-2007 dan Chief Accountant Mekong Flour Mills, Vietnam periode 2003-2004. Pada tahun 2013-2014 beliau pernah diangkat sebagai Wakil Presiden Direktur Perseroan tahun 2013-2014 dan 2015-2016 serta Komisaris tahun 2014-2015.

Beliau meraih gelar Bachelor of Commerce dari Monash University, Australia pada tahun 1996, menjadi Certified Public Accountant di Australia pada tahun 2000 dan Chartered Accountant di Malaysia pada tahun 2000.



Ju Kian Salim
Direktur, 45 tahun, Warga Negara Indonesia

Warga Negara Indonesia, berusia 45 tahun. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak Mei 2010.

Beliau memulai karirnya di Perusahaan Arsitektur Prof.Dipl.Ing.Lothar Gotz & Partners Heidelberg-Stuttgart, di Jerman pada periode 2000 - 2002. Kemudian beliau mendirikan sebuah Perusahaan konsultan desain, Salim & Partners, di Jerman pada tahun 2002. Sebelum kembali ke Indonesia, beliau sempat bergabung dengan Federal Investindo Group sebagai Operation and Design Project (2007-2010). Pada tahun 2012 beliau pernah diangkat sebagai Wakil Presiden Direktur Perseroan pada tahun 2013 -2013 dan tahun 2013 sebagai Direktur.

Beliau meraih gelar Diplom-Ingenieur (Dipl.-Ing.) dengan jurusan Arsitektur dan Perencanaan Kota dari University of Applied Science Kaiserslautern, Jerman. Beliau juga memiliki gelar Masters of Management (MM) dengan jurusan Manajemen Strategis dari UKRIDA (Universitas Kristen Krida Wacana) dan berhasil memperoleh gelar Master Business Administration (MBA) dari Universitas Pelita Harapan (UPH) bekerja sama dengan Peking University (PKU), China.



Lora Oktaviani
Direktur, 33 tahun, Warga Negara Indonesia

Warga Negara Indonesia, berusia 33 tahun. Menjabat sebagai Direktur dan Corporate Secretary Perseroan sejak Juni 2018.

Memulai karir sebagai Legal Officer di PT Wahana Ottomira Multiartha Tbk (2008-2009), Board of Director Office Staff PT Bank Ekonomi Raharja Tbk (2009). Kemudian bergabung dengan PT Sistech Kharisma sebagai Assistant Product Manager (2009-2011), Assistant President Director PT Armstrong Industri (2011) dan bergabung kembali di PT Wahana Ottomira Multiartha Tbk sebagai Legal Department Head (2011-2014), Kemudian sebagai Legal and External Affairs PT East Jakarta Industrial Park (2014-2016) dan terakhir menjabat sebagai Legal Department Head di (2016-2018).

Beliau Memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Tarumanagara dan Master Hukum dari Universitas Indonesia.



Alexander Yasa
Direktur, 28 tahun, Warga Negara Indonesia

Warga Negara Indonesia, berusia 28 tahun. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak November 2017.

Memulai karir di PT Siloam International Hospital Tbk sebagai Senior Assistant Manager (2014-2015), dan sebagai Acquisitions and Lease Manager (2015-2017).

Beliau memiliki gelar Bachelor of Arts in Economics and Political Science dari University of British Columbia dan Master of Social in Applied Economics dari National University of Singapore.



Sony
Direktur Independen, 43 tahun, Warga Negara Indonesia

Warga Negara Indonesia, berusia 43 tahun. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak November 2017.

Mengawali karir sebagai Senior Auditor di Price Waterhouse Coopers (1997-2001). Kemudian bergabung dengan PT Parit Padang sebagai Senior Accounting Manager (2001-2003), Hotel Mulia Senayan sebagai Financial Controller (2003-2010 dan 2012-2014), PT Agro Harapan Lestari sebagai Financial Controller (2011-2012). Kemudian bergabung dengan PT Bhakti Coal Resources sebagai Chief Finance Officer (2014-2016) dan PT MNC Investama Tbk sebagai anggota Komite Audit (2015-2016). Bergabung dengan Perseroan sebagai Finance Division Head pada tahun (2016-2017).

Beliau memperoleh gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Atma Jaya Jakarta dan MBA dari Sekolah Bisnis dan Manajemen ITB, Jakarta. Kemudian beliau juga memperoleh sertifikasi Bersertifikat Akuntan Publik (BAP) dan CPA Australia.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Anggaran Dasar diangkat oleh hasil RUPST untuk jangka waktu 3 tahun terhitung sejak diangkat pada RUPST sampai dengan RUPST 3 (tiga) tahun berikutnya.

Jumlah remunerasi untuk Komisaris dan Direksi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal dalam laporannya tertanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.167,99 juta untuk Dewan Komisaris dan sebesar Rp 10.890,36 juta untuk Direksi.

Sekretaris Perusahaan

Untuk memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 Tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, antara lain mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, memberikan masukan pada Dewan Komisaris dan Direksi Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam melaksanakan tata kelola perusahaan, sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya, Direksi Perseroan telah menetapkan Lora Oktaviani sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan sejak Juni 2018 sesuai dengan Surat Direksi Perseroan No. 0049/VI/2018/CORSEC tanggal 5 Juni 2018. Penunjukan dan pembentukan Sekretaris Perusahaan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 Tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Keterangan singkat mengenai Lora Oktaviani dapat ditemukan dibagian keterangan mengenai Direksi pada bab yang sama dalam Prospektus ini.

Pejabat Sekretaris Perusahaan terutama bertanggung jawab untuk bertindak sebagai penghubung bagi pihak eksternal untuk mendapatkan informasi mengenai Perseroan. Penunjukan Sekretaris Perusahaan memenuhi persyaratan baik untuk *Good Corporate Governance* maupun untuk memenuhi peraturan spesifik.

Tanggung jawab utama Sekretaris Perusahaan secara umum adalah sebagai berikut:

- Mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya peraturan perundang – undangan yang berlaku di bidang pasar modal.
- Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi peraturan perundang – undangan di bidang Pasar Modal.
- Membantu Dewan Komisaris dan Direksi dalam tata kelola perusahaan termasuk:
 - a) Melakukan keterbukaan informasi kepada publik, termasuk ketersediaan informasi dalam situs Perseroan;
 - b) Penyampaian laporan kepada OJK secara tepat waktu
 - c) Penyelenggaraan dan dokumentasi RUPS;
 - d) Penyelenggaraan dan Dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris
 - e) Pelaksanaan program orientasi kepada Perseroan untuk Direksi dan/atau Dewan Komisaris
- Bertindak sebagai penghubung antara Perseroan dengan Pemegang Saham, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya.
- Mewakili Perseroan dalam korespondensi dengan otoritas pasar modal sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Perseroan

Alamat dan email Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

Sekretaris Perusahaan
PT Lippo Cikarang Tbk
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

Komite Audit

Perseroan telah menunjuk dan membentuk Komite Audit sesuai dengan yang disyaratkan dalam Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit dan Peraturan BEI No. I-A. Perseroan juga memiliki Piagam Komite Audit yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 18 Februari 2016.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 025/SP.DEKOM/LPCK/VI/2018 tanggal 5 Juni 2018 Perseroan menetapkan pembentukan Komite Audit Perseroan dengan susunan sebagai berikut:

Ketua Komite Audit : Hadi Cahyadi
Anggota : Adi Laurensia
Anggota : Yugi Prayanto

Tugas dan Tanggung Jawab

Berdasarkan Piagam Komite Audit, Komite Audit bertindak secara independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya. Dalam menjalankan fungsinya, Komite Audit memberikan pendapat kepada Dewan Komisaris terhadap laporan keuangan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris, mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Komisaris, dan melaksanakan tugas-tugas lain yang berkaitan dengan tugas Dewan Komisaris antara lain meliputi:

Fungsi utama Komite Audit adalah:

- Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perusahaan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya.
- Melakukan penelaahan atas ketaatan Perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Perusahaan.
- Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan publik atas jasa yang diberikannya.
- Melakukan penelaahan independensi, objektivitas, ruang lingkup penugasan, dan fee akuntan publik dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan atau pemberhentian auditor eksternal.
- Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
- Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko oleh Direksi sepanjang belum dibentuknya komite yang berfungsi sebagai pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris.
- Melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Komisaris atas pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perusahaan.
- Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perusahaan.
- Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perusahaan sekaligus tidak menggunakan informasi untuk memperoleh keuntungan pribadi atau dalam cara apapun, yang bertentangan dengan hukum atau merugikan Perusahaan.

Dalam menjalankan fungsi di atas, Komite Audit diberi kewenangan untuk mengakses laporan audit internal dan laporan lainnya, berkomunikasi langsung dengan Auditor Internal dan Eksternal, serta bersama Direksi atau Eksekutif Senior mendiskusikan berbagai isu dalam proses pengambilan keputusan, dengan persetujuan dari Direksi.

Berikut keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Komite Audit Perseroan:

1. Hadi Cahyadi

Keterangan singkat mengenai Hadi Cahyadi ditemukan dibagian keterangan mengenai Dewan Komisaris pada bab yang sama dalam Prospektus ini.

2. Adi Laurensia

Warga Negara Indonesia, 56 tahun. Meraih gelar S1 Bisnis Administrasi, Ekonomi (Akuntansi). Beliau pernah bekerja sebagai Treasury Manager di PT Squibb Indonesia Tbk, dan mengajar akuntansi di Universitas Pelita Harapan dan aktif dalam berbagai kegiatan sosial. Beliau saat ini juga menjabat sebagai Komisaris Independen di PT Multipolar Tbk, sebagai Komite Audit di PT First Media Tbk dan PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk, kemudian menjabat sebagai Komisaris Independen sekaligus Komite Audit di PT Star Pasific Tbk dan PT Multi Prima Sejahtera Tbk.

3. Yugi Prayanto

Warga Negara Indonesia, 51 tahun. Beliau meraih gelar Sarjana Sains Bisnis dan Perdagangan dari University of Houston-Texas USA. Kemudian beliau memperoleh sertifikasi Fit and Proper for Managing Director PT. Asuransi Dayin Mitra Tbk dari Director general Financial Institution Finance Department of Republic Indonesia tahun 2005. Beliau memulai karirnya dibidang pemasaran di American Express Bank, TRS pada tahun 1989, sebagai Asisten Manager Marketing, Promosi dan Penjualan Langsung pada tahun 1990 di Citibank. Beliau juga pernah menjadi Manager Administrasi Pemasaran di PT Central Trust Indonesia (Cocoa Plantation) pada tahun 1993-1999, sebagai Pialang Saham, Manajer Investasi dan Wakil Presiden di PT Equity Development Securities pada tahun 1999-2001. Beliau juga pernah menduduki jabatan sebagai Direktur Marketing di PT. Asuransi Dayin Mitra Tbk pada tahun 2001-2005, pernah menduduki jabatan sebagai Presiden Direktur di PT Sinar Mitra Karsa (Engine overhaul aircraft, LPG mini filling plant) pada tahun 2005-2010 dan pernah menduduki jabatan sebagai Komisaris di PT Indonesia Prima Property Tbk sejak 2010-2013.

Piagam Unit Audit dan Unit Audit Internal Perseroan

Perseroan telah membentuk dan menyusun Piagam Unit Audit Internal tanggal 27 April 2017 sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 56/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal yang ditetapkan oleh Direksi Perseroan dan telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan. Perseroan juga telah menunjuk Bapak Yoseph Tannos sebagai Kepala Internal Audit efektif sejak tahun 2012, berdasarkan Surat Penunjukan Direksi tanggal 5 April 2012.

Tugas dan Tanggung Jawab

- Membantu tugas Presiden Direktur dan Dewan Komisaris, khususnya Komite Audit yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris, dalam melakukan pengawasan dan evaluasi atas pelaksanaan pengendalian internal dan manajemen risiko agar sesuai dengan kebijakan Perseroan.
- Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan.
- Mengkaji independensi, efisiensi dan efektifitas semua fungsi manajemen dalam Perseroan.
- Menilai efektifitas sistem pengendalian intern, termasuk kepatuhan terhadap kebijakan, prosedur, pedoman dan limit-limit yang telah ditetapkan.
- Menilai sistem pelaporan serta mengkaji atas keakuratan dan ketepatan waktu penyampaian laporan kepada manajemen.
- Menilai kelayakan dan kewajaran pedoman dan perlakuan akuntansi yang digunakan dan menguji ketaatan terhadap kebijakan dan pedoman akuntansi yang telah ditetapkan.
- Menyelenggarakan Audit Internal secara efektif dengan melakukan current audit, regular audit maupun audit khusus. Pelaksanaan Audit Internal tersebut harus didukung oleh auditor yang independen, kompeten dan profesional.
- Melaporkan hasil temuan pemeriksaan secara langsung kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris (melalui Komite Audit).
- Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris dalam membantu melaksanakan fungsi dan tugas Dewan Komisaris terkait nominasi dan remunerasi. Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris tanggal 25 April 2019, dengan anggota-anggota sebagai berikut:

Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi	: Ali Said
Anggota	: Theo L. Sambuaga
Anggota	: Ishak Kurniawan

Penunjukan dan pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 34/2014.

Pedoman dan Tata Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi ditetapkan Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 18 Februari 2015.

Tugas dan Tanggung Jawab

Berdasarkan Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi, Komite Nominasi dan Remunerasi wajib bertindak independen dalam melaksanakan tugasnya dan bertanggung jawab langsung kepada Dewan Komisaris.

- a. Terkait dengan fungsi Nominasi, Komite mempunyai tugas dan tanggung jawab:
 - Menyusun komposisi dan proses Nominasi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - Menyusun kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi calon anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris;
 - Membantu pelaksanaan evaluasi atas kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - Menyusun program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
 - Menelaah dan mengusulkan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.
- b. Terkait dengan fungsi Remunerasi:
 - Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - Struktur remunerasi;
 - Kebijakan remunerasi; dan
 - Bersaran atas Remunerasi.
 - Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Berikut keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan:

1. Ali Said

Keterangan singkat mengenai Ali Said dapat ditemukan dibagian keterangan mengenai Dewan Komisaris pada bab yang sama dalam Prospektus ini.

2. Theo L. Sambuaga

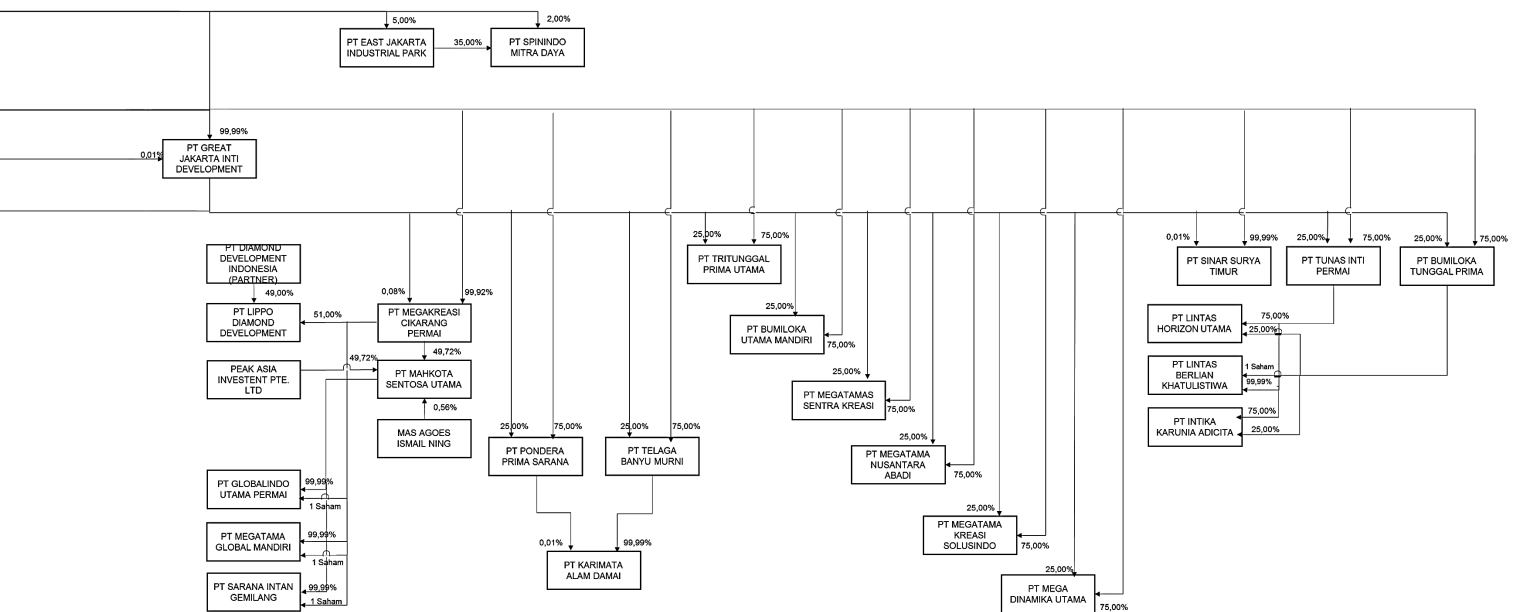
Keterangan singkat mengenai Theo L. Sambuaga dapat ditemukan dibagian keterangan mengenai Dewan Komisaris pada bab yang sama dalam Prospektus ini.

3. Ishak Kurniawan

Warga Negara Indonesia berusia 61 tahun. Beliau bergabung dengan Perseroan sebagai Komite Nominasi dan Remunerasi sejak Juni 2015. Saat ini, Beliau juga menjabat sebagai anggota Komite Nominasi dan Remunerasi PT Lippo Karawaci Tbk, PT Siloam International Hospitals Tbk dan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk.

Beliau memulai karirnya sebagai Manajer Konstruksi di PT Gemini Agro Karya (1983-1985). Beliau kemudian menjabat sebagai Senior Financial Analyst di Household Finance Corporation, Pomona, CA, USA (1989-1990). Beliau selanjutnya merintis karir di Citibank, Jakarta, dan menjabat berbagai posisi strategis selama tahun 1991-2008.

Beliau merupakan lulusan Master of Business Administration dari San Diego State University, San Diego, California, USA.



7. HUBUNGAN KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM DAN PERUSAHAAN ANAK SERTA PERUSAHAAN ASOSIASI YANG BERKAITAN DENGAN RENCANA PENGGUNAAN DANA PUT I PERSEROAN

Hubungan pengurusan dan pengawasan antara Perseroan dan pemegang saham berbentuk badan hukum dan dan Perusahaan Anak serta perusahaan asosiasi yang berkaitan dengan rencana penggunaan dana PUT I Perseroan, dapat dilihat dari tabel di bawah ini:

Pengurus	TLS	HC	AS	DJR	SD	SS	HKJ	JKS	LO	AY	S
Jabatan dalam Perseroan	PK	KI	KI	KI	K	PD	D	D	D	D	DI
Pemegang Saham											
KMST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perusahaan Anak											
1. BKMP	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
2. CIPR	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
3. MKCD	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
4. ZKPR	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
5. ASAM	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
6. MKCA	-	-	-	-	-	PD	-	-	-	D	-
7. MKPU	-	-	-	-	-	PD	-	-	-	D	-
8. DNAI	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
9. EBRI	-	-	-	-	-	-	-	PD	-	D	-
10. GJID	-	-	-	-	-	-	-	PD	-	D	-
11. CMAD	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
12. MIDP	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
13. KDKL	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
14. MKCP	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
15. LDDL	-	-	-	-	-	-	PD	-	-	-	-
16. MKNT	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
17. MKTN	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
18. MSEN	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
19. PPSR	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
20. SDTP	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
21. PVI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. ILF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. TANM	-	-	-	-	-	-	-	PD	-	D	-
24. TPBI	-	-	-	-	-	-	-	PD	-	D	-
25. TBMN	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
26. KADA	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
27. WSST	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
28. MKCR	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
29. BLTP	-	-	-	-	-	-	-	PD	-	D	-
30. BLUM	-	-	-	-	-	-	-	PD	-	D	-
31. MDU	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
32. MPK	-	-	-	-	-	PD	-	D	-	D	-
33. SSTM	-	-	-	-	-	-	-	PD	-	D	-
34. TIPR	-	-	-	-	-	-	-	PD	-	D	-
35. TMD	-	-	-	-	-	-	D	PD	-	-	-
36. TTPU	-	-	-	-	-	PD	D	-	-	D	-
Perusahaan asosiasi yang berkaitan dengan rencana penggunaan dana PUT I Perseroan											
1. MSU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Keterangan Pengurus:

Theo L. Sambuaga (TLS)	: Presiden Komisaris (PK)
Hadi Cahyadi (HC)	: Komisaris Independen (KI)
Ali Said (AS)	: Komisaris Independen (KI)
Didik Junaedi Rachbini (DJR)	: Komisaris Independen (KI)
Sugiono Djauhari (SD)	: Komisaris (K)

Sie Subiyanto (SS) : Presiden Direktur (PD)
 Hong Kah Jin (HKJ) : Direktur (D)
 Ju Kian Salim (JKS) : Direktur (D)
 Lora Oktaviani (LO) : Direktur (D)
 Alexander Yasa (AY) : Direktur (D)
 Sony (S) : Direktur Independen (DI)

8. PERJANJIAN – PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan dan Perusahaan Anak telah membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian penting dengan pihak ketiga, antara lain sebagai berikut:

8.1 Perjanjian/ Instrumen Utang dengan Pihak Ketiga

Rincian	Keterangan
Perjanjian	Perjanjian Kredit No. 86 tanggal 25 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Mellyani Noor Sandra, S.H., Notaris di Jakarta, yang diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 144/ICBC-MK/PTDI/X/2011/P8 tanggal 29 November 2018.
Pihak	Perseroan (Debitur) dan PT Bank ICBC Indonesia (Kreditur/ Bank)
Fasilitas pinjaman	Pinjaman Tetap On Demand (PTD-A1) Uncommitted sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah); dan Pinjaman Tetap On Demand (PTD-A2) Uncommitted sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp 185.000.000.000,- (seratus delapan puluh lima miliar Rupiah). Jumlah outstanding pinjaman sebesar nihil.
Tingkat Suku Bunga	11% (sebelas persen) per tahun.
Jaminan	Jaminan yang diberikan WSST untuk menjamin hutang Perseroan adalah tanah HGB No. 178/ Sukaresmi seluas 38.901m ² , yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 42,600.000.000, dan Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp 229.400.000.000,-
Jangka Waktu	Jangka waktu fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan tanggal 25 Oktober 2019 dengan ketentuan bahwa fasilitas pinjaman semata-mata hanya untuk tujuan modal kerja Debitur.
Kewajiban (<i>Positive Covenant</i>)	Debitur wajib memberitahukan secara tertulis pada Bank atas hal-hal berikut : - Terjadi perubahan pemegang saham pengendali Debitur yang termasuk perubahan dan/atau transaksi yang bersifat materiil yang dapat mengakibatkan gejolak atas nilai efek Debitur, pemberitahuan mana selambat-lambatnya dilakukan dalam batas waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal perubahan dan/atau tanggal transaksi tersebut menjadi efektif; - Jika atas usaha yang dikelola Debitur terjadi perubahan negatif yang mengakibatkan ketidak-mampuan Debitur untuk memenuhi pembayaran kepada Bank. Atas hal ini Bank memiliki wewenang untuk tidak memberikan fasilitas tambahan (baru); - Debitur menjual dan/atau mentransfer dan atau melepaskan dan atau menyewakan bagian dari assetnya yang merupakan transaksi materiil dengan nilai minimal 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Debitur, kecuali dalam hal tindakan operasional dimana merupakan bagian dari sistem kerjanya;

Rincian	Keterangan
	- Memberikan pinjaman dan atau meminjamkan kepada pihak ketiga, yang merupakan transaksi material dengan dengan nilai minimal 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Debitur; - Bertindak sebagai penanggung guna menjamin hutang-hutang pihak lain serta menjaminkan kekayaan Debitur baik bergerak maupun tidak bergerak yang merupakan transaksi material dengan nilai minimal 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Debitur; - Melakukan perubahan bentuk/status hukum perusahaan, dan apabila merubah anggaran dasar perusahaan dan susunan pengurus; - Membagikan dividen kepada pemegang saham; dan - Dalam hal Debitur melakukan merger/ konsolidasi/akuisisi atau investasi atau transaksi material lainnya, yang mengakibatkan ketidak-mampuan Debitur untuk memenuhi pembayaran kepada Bank.
Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.	

8.2 Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
1.	Perjanjian Pembangunan Simpang Susun KM 34 + 700 Jalan Tol Jakarta Cikampek Secara Hibah No 18 tanggal 26 Januari 2011 sebagaimana diubah dengan Addendum No 3 tanggal 4 April 2016, keduanya dibuat Afdal Fikri MS, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, dan Addendum II tanggal 30 September 2016	PT Jasa Marga (Persero) Tbk (Pihak Pertama) dan Perseroan (Pihak Kedua)	Pihak Pertama setuju pembangunan Simpang Susun KM 34 + 700 Jalan Tol Jakarta Cikampek serta Relokasi Tempat Istirahat Km 34 Jalan Tol Jakarta – Cikampek ("Proyek") dilakukan oleh Pihak Kedua atas biaya dan tanggung jawab Pihak Kedua sendiri. Pihak Kedua menyatakan setuju membangun Proyek selama Jangka Waktu Membangun serta memenuhi kekurangan Biaya Pengoperasian dan Pemeliharaan Proyek.	Perjanjian berlaku mulai tanggal 26 Januari 2011 dan akan berakhir setelah berakhirnya jangka waktu menanggung kekurangan Biaya Pengoperasian dan Pemeliharaan. Berakhirnya jangka waktu menanggung kekurangan Biaya Pengoperasian dan Pemeliharaan adalah sebagai berikut: (i) Jangka waktu menanggung kekurangan biaya pengoperasian dan pemeliharaan yang pertama dimulai sejak tanggal pengoperasian lingkup pekerjaan sampai dengan realisasi pendapatan tol bangkitan sama dengan atau lebih besar dari realisasi biaya pengoperasian dan pemeliharaan dihitung dalam 1 (satu) tahun kalender selama 2 (dua) tahun berturut-turut;	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
2.				(ii) Jangka waktu menanggung kekurangan biaya pengoperasian dan pemeliharaan akibat pekerjaan tambahan dimulai sejak tanggal selesainya pekerjaan tambahan selama 2 (dua) tahun berturut-turut.	
3.	Surat Perjanjian Mengenai Pengambilan Air Nomor: 20/DPA/68/SPU/2012 tanggal 21 Agustus 2012 sebagaimana diubah dengan Surat Perjanjian Pemanfaatan Sumber Daya Air Nomor: 13/DII/146/SPU/2017 tanggal 7 September 2017.	Perum Jasa Tirta II (Pihak Pertama) dan Perseroan (Pihak Kedua)	Pihak Pertama pada prinsipnya secara teknis tidak keberatan apabila Pihak Kedua melakukan pengambilan air baku permukaan dari Saluran Tarum Barat dengan volume pengambilan air maksimum sebanyak 1.000 meter kubik per detik atau setara dengan 2.592.000 meter kubik per bulan dengan lama pengambilan 24 jam per hari. Pengambilan Air oleh Pihak Kedua akan dipergunakan untuk Keperluan Penyediaan Air Bersih Kawasan PT Lippo Cikarang oleh Pihak Kedua. Pihak Kedua wajib membayar Biaya Jasa Pengelolaan Sumber Daya Air atas jumlah air baku yang dimanfaatkan dan Commitment Fee atas jumlah volume air yang belum dimanfaatkan kepada Pihak Pertama.	Berlaku mulai tanggal 20 Agustus 2017 dan berakhir pada tanggal 24 Mei 2021.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I
4.	Surat Perjanjian Pemanfaatan Sumber Daya Air Nomor: 13/DII/06/SPU/2018 tanggal 19 Januari 2018	Unit Usaha Wilayah I Perum Jasa Tirta II (Pihak Pertama) dan Perseroan (Pihak Kedua)	Pihak Pertama pada prinsipnya secara teknis tidak keberatan apabila Pihak Kedua melakukan pengambilan air baku permukaan dari Sungai Cikarang (sempadan kanan) yang terletak di Desa Serang, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Profinsi Jawa Barat ("Pengambilan Air"), dengan volume pengambilan air maksimum sebanyak 480 liter/ detik atau setara dengan 1.244.160 meter kubik /bulan dengan lama pengambilan 24 jam per hari. Pengambilan Air oleh Pihak Kedua akan dipergunakan untuk keperluan penyediaan air bersih di Kawasan Lippo Cikarang oleh Pihak Kedua.	Berlaku mulai 31 Desember 2017 dan berakhir pada tanggal 21 November 2021.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
5.	Perjanjian Kerjasama Pembiayaan dan Pemberian Jaminan No. 02 tanggal 20 November 2006 sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Nomor: 003/PKS/CSLD/CRL-CLC/07 tanggal 10 Januari 2007	Perseroan (Pihak Pertama atau Penjamin) dan PT Bank Mega Tbk (Pihak Kedua atau Bank)	Bank atas putusannya sendiri, bersedia untuk memberikan Pinjaman kepada Debitur untuk pembelian Rumah, Ruko dan Apartemen/ Kondominium. <u>Jaminan</u> Apabila sebelum proses pemecahan Sertipikat selesai atau selama Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan belum ditandatangani, dan ternyata dalam masa itu Debitur terbukti lalai selama 3 (tiga) kali masa angsuran berturut-turut sampai dengan 15 (lima belas) hari sejak pemberitahuan ketiga, maka Penjamin akan langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur, termasuk tetapi tidak terbatas pada jumlah seluruh Pinjaman, bunga tertunggak dan denda keterlambatan, serta seluruh biaya yang timbul akibat kelalaian tersebut.	Berlaku mulai 20 November 2006 dan tidak ditentukan jangka waktu berakhirnya.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I
6.	Perjanjian Kerjasama Tentang Penyediaan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah No. 13 tanggal 26 Februari 2007 dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, berkedudukan di Serpong	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pihak Pertama dan Perseroan sebagai Pihak Kedua	Ruang lingkup kerjasama berdasarkan Perjanjian adalah pemasaran dan pemberian Fasilitas BNI Griya kepada Pembeli dengan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku pada Pihak Pertama <u>Jaminan</u> Pihak Kedua menjamin Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua akan melunasi seluruh Fasilitas BNI Griya Debitur berikut bunga tertunggak denda keterlambatan dan seluruh biaya-biaya yang timbul apabila Debitur menunggak pembayaran angsuran selama 3 bulan berturut-turut.	Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 26 Februari 2007 sampai dengan diakhirinya oleh masing-masing secara sendiri atau oleh Para Pihak secara bersamaan.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
7.	Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Pemilikan Apartemen/ Rumah/Rumah Toko/ Kios/Tanah Kavling Dengan Jaminan No. 19 tanggal 5 Juli 2007 dibuat dihadapan Aloysius Maria Jasin, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang	Perseroan sebagai Pengembang atau Pihak Pertama dan PT Bank Internasional Indonesia Tbk sebagai Pihak Kedua	Para Pihak sepakat melakukan kerjasama pemberian Fasilitas Pemilikan Apartemen/ Rumah/Rumah Toko/Kios/ Tanah Kavling Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikatkan diri untuk membeli kembali dan atau membayar seluruh jumlah uang yang terhutang oleh Pembeli/Debitur kepada Pihak Kedua, yaitu berupa hutang, apabila: Pembeli/ Debitur telah lalai membayar angsuran sebanyak 3 kali berturut-turut. <u>Jaminan</u> Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikatkan diri untuk membayar seluruh jumlah uang yang terhutang Pembeli/Debitur kepada Pihak Kedua yaitu berupa hutang berikut bunga, yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Pihak Kedua (<i>Buy Back Guarantee</i>), dalam waktu 14 hari kerja sejak Pihak Kedua memberitahukan kepada Pihak Pertama.	Perjanjian berlaku sampai dengan tanggal 4 Juli 2008, dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan Para Pihak dan akan terus berlangsung selama Para Pihak terikat dengan hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I
8.	Perjanjian Kerjasama No. 08 tanggal 27 Juli 2007 dibuat dihadapan Yousfrita, S.H., Notaris di Kab. Tangerang	PT Bank Danamon Indonesia Tbk disebut sebagai "Bank" dan Perseroan disebut sebagai "Developer"	Kerjasama dalam memberikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah/Ruko ("KPR") kepada Enduser, di Desa Cibatu Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi ("Lippo Cikarang Township"). <u>Jaminan</u> Selama Developer belum dapat menyelesaikan pembangunan Rumah/ Ruko dan Enduser belum menandatangani Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Developer bertanggung jawab sepenuhnya dan dengan ini mengikatkan diri sebagai penjamin atas pembayaran-pembayaran yang harus dibayar oleh Enduser kepada Bank, baik karena hutang pokok dan bunga yang terhutang, sepanjang Enduser telah melalaikan kewajibannya dalam Perjanjian Kredit.	Berlaku mulai 27 Juli 2007 dan tidak ditentukan jangka waktu berakhirnya.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
9.	Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan atau Kredit Pemilikan Rumah Toko/ Kantor (KP-Ruko/Rukan) dengan Jaminan Perusahaan Nomor: 007/MOU/DN/XI/08 tanggal 3 November 2008	PT Bank NISP Tbk sebagai Pihak Pertama dan Perseroan sebagai Pihak Kedua	Kerjasama dalam memberikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Pemilikan Rumah Toko, Kantor dan Rukan Bangunan Multiguna. Selama Pembeli/ Debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dan ternyata Pembeli/Debitur melalaikan Kewajibannya kepada Pihak Pertama dengan menunggak angsurannya sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, maka Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan diri sebagai Penjamin atas pembayaran seluruh sisa utang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan KPR yang terutang dari Pembeli/Debitur kepada Pihak Pertama.	Perjanjian berlaku sampai dengan tanggal 3 November 2011 dan akan diperpanjang secara otomatis.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I
10.	Perjanjian Kerjasama Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) No. 12 tanggal 11 Februari 2009, yang dibuat dihadapan Elisabeth Retna Ambrawati, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, berkedudukan di Cikarang Selatan	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Bank dan Perseroan sebagai Developer	Bank bersedia memberikan fasilitas KPR kepada Debitur untuk membeli Rumah sesuai ketentuan persyaratan KPR yang berlaku di Bank. <u>Payment Guarantee</u> Apabila Debitur melakukan Wanprestasi Developer belum menyelesaikan kewajibannya atau Developer dalam keadaan lalai Developer akan memberikan <i>Payment Guarantee</i> dengan cara melunasi seluruh kewajiban.	Perjanjian berlaku sejak tanggal 11 Februari 2009 dan berakhir apabila seluruh kewajiban Developer berdasarkan Perjanjian ini telah di penuhi.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I
11.	Perjanjian Kerjasama No. 16 tanggal 30 Juli 2009 dibuat dihadapan Aloysius Maria Jasin, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang	Perseroan sebagai Pihak Pertama dan PT Bank Central Asia Tbk sebagai Pihak Kedua	Pihak Kedua menyetujui, dengan memperhatikan tersedianya dana pada Pihak Kedua untuk memberikan Fasilitas KPR kepada Pembeli untuk membeli Tanah dan Bangunan Pihak Pertama. <u>Jaminan</u> Pihak Pertama bersedia memberikan jaminan kepada Pihak Kedua dengan bertindak sebagai penjamin atas seluruh utang Pembeli/ Debitur kepada Pihak Kedua yang timbul sehubungan dengan Fasilitas KPR yang diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pembeli/Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit.	Berlaku mulai 30 Juli 2009 dan tidak ditentukan jangka waktu berakhirnya.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
12.	Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan tertanggal 14 Juni 2012	PT Bank Victoria International Tbk sebagai Bank dan Perseroan sebagai Developer	Dalam rangka pemasaran Tanah dan Bangunan, Bank setuju, untuk memberikan pembiayaan atas setiap pembelian unit-unit rumah, apartemen, ruko, rukan, town house, dan lain sebagainya, atas semua proyek yang berada di bawah naungan Developer kepada pihak yang memenuhi ketentuan Bank ("Debitur") dengan ketentuan Bank senantiasa berhak menetapkan syarat dan ketentuan yang berlaku untuk Pembiayaan Bank <u>Jaminan</u> Selama Akta Jual beli dan Perjanjian Jaminan (APHT/SKMHT) belum dapat ditandatangani oleh Debitur serta Sertipikat Debitur belum terbebani Hak Tanggungan maka apabila Debitur default, lalai dan/ atau wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya untuk membayar kepada Bank, maka Developer menjamin Bank dan akan mengambilalih hak-hak dan kewajiban-kewajiban Bank kepada Debitur berdasarkan Perjanjian kredit dengan membayar kepada dan atas permintaan pertama Bank secara subrogasi.	Kerjasama ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 14 Juni 2012 sampai dengan adanya pembatalan atau pengakhiran dari salah satu Pihak. Sampai dengan saat ini tidak ada pembatalan atau pengakhiran Kerjasama, sehingga dengan demikian Kerjasama ini masih berlaku.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I
13.	Perjanjian Kerjasama Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah/ Ruko/Rukan (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPR dan KPA) No. 1102 tanggal 29 Mei 2017, yang dibuat dihadapan Adriana, S.H., MM, MK, Notaris di Kabupaten Bekasi	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai Bank dan Perseroan sebagai Developer	Bank bersedia memberikan fasilitas KPR dan kpa kepada para debitur untuk pembelian rumah/ruko/rukan dan apartemen sesuai dengan ketentuan dan persyaratan KPR dan KPA yang berlaku di Bank. <u>Jaminan</u> Apabila Debitur melakukan Wanprestasi Developer belum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya atau lewatnya waktu dinyatakan dalam keadaan lalai maka developer akan memberikan <i>buy back guarantee</i> kepada Bank, dengan cara melunasi Debitur.	Perjanjian berlaku sejak tanggal 29 Mei 2017 sampai dengan seluruh kewajiban Developer sesuai Perjanjian ini telah dipenuhi	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
14.	Perjanjian Kerjasama Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) No. 37 tanggal 13 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Dr Tintin Surtini, S.H., MH, MK, Notaris di Jakarta Pusat	PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank dan Perseroan sebagai Developer	Bank bersedia memberikan fasilitas KPR dan KPA kepada para debitur untuk pembelian rumah/ruko/rukan dan apartemen sesuai dengan ketentuan dan persyaratan KPR dan KPA yang berlaku di Bank. <u>Jaminan</u> Apabila Debitur melakukan Wanprestasi Developer belum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya atau lewatnya waktu dinyatakan dalam keadaan lalai maka Developer akan memberikan <i>buy back guarantee</i> kepada Bank, dengan cara melunasi Debitur.	Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 13 Juni 2017 sampai dengan seluruh kewajiban Developer sesuai Perjanjian ini telah dipenuhi.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I
15.	Akta Perjanjian Kerjasama Operasi tanggal No. 26 tanggal 24 Juli 2014 sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Operasi No. 10 tanggal 10 November 2016 ("Addendum Pertama") dan Addendum kedua Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) No. 45 tanggal 29 Januari 2019 ("Addendum Kedua"), yang seluruhnya dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang	PT Megakreasi Cikarang Damai (anak perusahaan CIPR) sebagai Pihak Pertama dan PT Cikarang Hijau Indah ("CHI") sebagai Pihak Kedua	Para Pihak sepakat untuk mengadakan kerjasama untuk melaksanakan Proyek yang pelaksanaannya akan dilakukan dalam bentuk kerjasama operasi ("KSO") dan membentuk Komite Eksekutif sesuai dengan syarat dan ketentuan Perjanjian dan Dokumen Transaksi lainnya. Yang dimaksud Proyek disini adalah kerjasama operasi untuk untuk merencanakan, mengembangkan, membangun, memasarkan, menjual, menyewakan dan mengelola bidang tanah milik CHI seluas +/- 224 ha (kurang lebih dua ratus dua puluh empat hektar) yang terletak di Kecamatan Serang, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat ("Lahan Kerjasama") sebagai kawasan industri berikut sarana, infrastruktur dan fasilitas atau prasarana penunjangnya. Nama proyek adalah Delta Silicon 8. Komite Eksekutif KSO Delta Silicon 8 berfungsi untuk mengurus, mengelola dan melaksanakan Proyek dengan wewenang dan tanggung jawab yang diatur dalam Perjanjian dan atau Dokumen Transaksi lainnya sesuai dengan standar organisasi manajemen MKCD. Saat ini pembangunan proyek Delta Silicon-8 telah selesai dan sedang dalam proses pemasaran.	Perjanjian berlaku selama 1 (satu) tahun sejak tanggal ditandatanganinya Addendum Kedua yaitu tanggal 29 Januari 2019, kecuali diperpanjang melalui kesepakatan tertulis antara Para Pihak.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
16.	Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan tanggal 8 Desember 2017	Perseroan sebagai Pihak Pertama dan PT Century Tokyo Leasing Indonesia sebagai Pihak Kedua	Pihak Pertama berkomitmen dan berjanji untuk membeli dan menerima pengalihan atas piutang (-piutang) dari Pihak Kedua, yang telah dibeli oleh Pihak Kedua dari Entitas Anak, dalam hal (i) Pelanggan, karena alasan apapun juga lalai untuk (a) melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran yang tertungak/tidak dibayar/ dibayar sebagian atau (b) melakukan tindakan untuk memperbaiki kelalaian tersebut; dan atau (ii) Entitas Anak, karena sebab apapun juga, gagal untuk melakukan penyelesaian pembagian(-piutang) yang telah dibeli oleh Pihak Kedua, sehingga menyebabkan piutang (-piutang) tersebut menjadi batal dan tidak berlaku.	Perjanjian ini berlaku sefektif sejak tanggal 8 Desember 2017 dan akan terus berlangsung sampai diakhiri oleh Para Pihak.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I

9. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK TERAFILIASI

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Hubungan Afiliasi dengan Perseroan
1.	Perjanjian Kerjasama Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah/ Suko/Rukan (KPR) Bagi Konsumen Pembeli Unit No. 89 tanggal 22 September 2016, yang dibuat dihadapan Raden Roro Hariyanti Poerbiantari, S.H., Notaris di Jakarta.	PT Bank National Nobu Tbk (Bank) dan Perseroan (Developer)	Ruang Lingkup: Bank bersedia memberikan fasilitas KPR kepada para Debitur untuk pembelian Rumah/Ruko/Rukan sesuai dengan ketentuan dan persyaratan KPR yang berlaku di Bank. Developer akan membangun Proyek sesuai dengan IMB, gambar/denah dan bestek, yang telah disepakati oleh Developer dengan Debitur serta mengurus segala perijinan yang diperlukan. Developer bersedia membantu menawarkan fasilitas KPR kepada Konsumen atau menginformasikan kepada Bank tentang adanya konsumen yang ingin membelirumah/Ruko/Rukan dengan menggunakan fasilitas KPR.	5 (lima) tahun sejak tanggal ditandatangani dan/ atau sampai dengan seluruh kewajiban Developer sesuai Perjanjian telah dipenuhi.	Entitas Sepengendali

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Hubungan Afiliasi dengan Perseroan
2.	Perjanjian Kerjasama Dengan Jaminan tanggal 14 Januari 2008 sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 2 Juli 2013	Perseroan (Pihak Pertama) dan PT Ciptadana Multifinance (Pihak Kedua)	Pihak Kedua akan memberikan fasilitas Pembiayaan Konsumen kepada Pembeli yang diajukan oleh Pihak Pertama dan telah disetujui oleh Pihak Kedua hingga jumlah maksimumnya sesuai dengan ketentuan Pembiayaan Konsumen yang berlaku atau jumlah lainnya sebagaimana ditetapkan sendiri oleh Pihak Kedua, dimana harga jual beli Properti yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perjanjian lainnya yang disyaratkan telah ditandatangani oleh Pembeli dan Pihak Pertama. Pihak Kedua berjanji memberikan <i>Buy Back Guarantee</i> apabila Pembeli mengalami kesulitan dalam pembayaran kembali atas fasilitas pembiayaan konsumen yang diberikan kepada Pihak Kedua, 3 bulan berturut-turut selama periode <i>Buy Back Guarantee</i> . Jumlah yang harus di <i>Buy Back Guarantee</i> oleh Pihak Kedua adalah total keseluruhan kewajiban Pembeli kepada Pihak Pertama, yang meliputi sisa hutang, tunggakan angsuran dan kewajiban bunga, dan biaya lain.	Berlaku mulai dari tanggal 27 Juli 2007 sampai dengan adanya kesepakatan Para Pihak untuk mengakhiri Perjanjian.	Pihak berelasi, dengan kesamaan Pengendali.

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Hubungan Afiliasi dengan Perseroan
3.	Perjanjian Beli Kembali tanggal 5 Agustus 2014	Perseroan (Penjamin) dan PT Ciptadana Multifinance (Ciptadana)	Penjamin mengikatkan diri untuk menjamin kewajiban Pemesan/ Pembeli kepada Ciptadana dengan cara membeli kembali Properti yang dibeli Pemesan/Pembeli dengan menggunakan Fasilitas Pembiayaan Konsumen yang dicairkan dalam kondisi Ciptadana belum menerima asli dokumen berupa Sertifikat Pecahan atas nama Pemesan/Pembeli, AJB, APHT, Sertifikat Hak Tanggungan dan foto copy IMB induk yang dilegalisir atas Properti. Penjaminan ini berlaku mulai dari tanggal penandatanganan PPJB sampai dengan Fasilitas Pembiayaan Konsumen yang diberikan oleh Ciptadana kepada Pemesan/Pembeli berdasarkan perjanjian pembiayaan konsumen lunas. Apabila Pemesan/ Pembeli mengalami kesulitan pembayaran kembali (tertunggak/tidak dibayar/ dibayar secara tidak penuh) atas Perjanjian Pembiayaan Konsumen selama 3 bulan berturut-turut, maka jumlah yang harus dibeli kembali oleh PENJAMIN adalah total keseluruhan Kewajiban Pembayaran Pemesan/ Pembeli kepada CIPTADANA yang meliputi sisa hutang pokok; tunggakan angsuran dan kewajiban bunga (maksimal 3 bulan); biaya lainnya (biaya pengosongan, litigasi dan biaya lainnya)	Berlaku sejak tanggal 5 Agustus 2014 sampai dengan seluruh kewajiban penjaminan Penjamin berdasarkan Perjanjian ini berakhir	Pihak berelasi, dengan kesamaan Pengendali.

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Hubungan Afiliasi dengan Perseroan
4.	Addendum I Perjanjian Kerjasama Operasi Orange County Tower G & H tanggal 30 November 2015, yang kemudian disimpan dalam Akta Penyimpanan No. 49 tanggal 30 November 2015 yang dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang	PT Lippo Diamond Development sebagai Pihak Pertama dan Perseroan sebagai Pihak Kedua	Para Pihak sepakat untuk membentuk suatu kerjasama operasi (" KSO ") untuk mengerjakan Proyek secara bersama-sama berdasarkan syarat dan ketentuan Perjanjian dan atau Dokumen Transaksi lainnya. Yang dimaksud dengan Proyek adalah mengembangkan, membangun, mengelola, menjual, menyewakan, dan mengoperasikan apartemen/kondominium mewah apartemen tower G-H, termasuk fasilitas dan infrastruktur pendukungnya dengan Luas Lantai Kotor (LLK) yang diperkirakan sebesar (66.420) m ² (" Apartemen "), yang terletak di atas sebidang tanah yang merupakan bagian dari lahan dalam Sertifikat Lahan Kerjasama (" Orange Country 1A Tower G&H atau 'Lahan Proyek' ") dengan membentuk kerja sama operasi	Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 30 November 2015 berakhir secara otomatis setelah terjadinya salah satu peristiwa berikut ini, yang mana yang lebih dahulu: (1). Pembangunan Apartemen telah selesai sebagai dibuktikan dengan penerbitan IMB atau SLF final (atau dokumen serupa lainnya) oleh pejabat pemerintah lokal yang relevan; (2). seluruh Unit telah terjual dan diserahkan secara fisik kepada pembeli; (3). seluruh Harga Penjualan Kotor dan dana di dalam rekening KSO telah didistribusikan kepada Para Pihak; (4). kesepakatan Para Pihak untuk mengakhiri Perjanjian	Ventura Bersama
5.	Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan tanggal 2 Maret 2015	Perseroan sebagai Pihak Pertama Dan PT Asiatic Sejahtera Finance sebagai Pihak Kedua	Pihak Kedua menyediakan jasa Fasilitas Pembiayaan kepada pemesan/pembeli yang akan memesan dan/ atau membeli Properti dari Pihak Pertama. Pihak Pertama sepakat untuk mengikatkan diri kepada Pihak Kedua dan menyatakan bersedia untuk memberikan jaminan kepada Pihak Kedua atas segala kewajiban pemesan/pembeli kepada Pihak Kedua yang timbul berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Konsumen dalam bentuk pemberian <i>Buy Back Guarantee</i> .	Perjanjian berlaku sejak 2 Maret 2015 sampai dengan seluruh kewajiban penjaminan PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian ini berakhir	Pihak berelasi, dengan kesamaan Pengendali.

No	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Hubungan Afiliasi dengan Perseroan
6.	Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan tanggal 4 Mei 2015	WSST sebagai PIHAK PERTAMA dan PT ASIATIC SEJAHTERA FINANCE sebagai PIHAK KEDUA	Pihak Kedua menyediakan jasa Fasilitas Pembiayaan kepada pemesan/pembeli yang akan memesan dan/ atau membeli Properti dari Pihak Pertama. Pihak Pertama sepakat untuk mengikatkan diri kepada Pihak Kedua dan menyatakan bersedia untuk memberikan jaminan kepada Pihak Kedua atas segala kewajiban pemesan/pembeli kepada Pihak Kedua yang timbul berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Konsumen dalam bentuk pemberian <i>Buy Back Guarantee</i> .	Perjanjian berlaku sejak tanggal 4 Mei 2015 sampai dengan seluruh kewajiban penjaminan Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini berakhir	Perusahaan Anak dan Pihak Berelasi

Seluruh perjanjian-perjanjian dengan pihak terafiliasi di atas telah dilakukan dengan syarat dan ketentuan yang wajar (*arm's length*) sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga.

10. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING PERUSAHAAN ASOSIASI YANG BERKAITAN DENGAN RENCANA PENGGUNAAN DANA PUT I PERSEROAN

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
1.	Perjanjian Anjak Piutang No. 003/PAJP/12/2017 tanggal 20 Desember 2017 yang dibuat dibawah tangan.	MSU sebagai Penjual dan PT Asiatic Sejahtera Finance sebagai pembeli	Penjual dan Pembeli telah menyetujui transaksi penjualan piutang dengan syarat dan ketentuan antara lain: a. Jenis Fasilitas Anjak Piutang : <i>undisclosed with recourse</i> b. Plafond Fasilitas : Rp 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) c. Pembayaran Awal : 80% (delapan puluh persen) dari nilai piutang (termasuk pajak) tidak melebihi plafond fasilitas. d. Retensi : 20% (dua puluh persen) e. Biaya pembayaran awal (bunga): 12,50% (duabelas koma lima persen) p.a in arrear f. Biaya fasilitas (provisi) : 1,00% p.a g. Biaya anjak piutang : 0% (nol persen) dari nominal piutang h. Denda keterlambatan: Rp 10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) per hari i. Jaminan : Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (PPPU)/Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).	Perjanjian ini berlaku efektif sejak tanggal 20 Desember 2017 dan akan berakhir maksimal pada tanggal 28 Desember 2019 dan dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
2.	Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) No. 003A/PAJP/12/2017 tanggal 20 Desember 2017 yang dibuat dibawah tangan.	MSU sebagai Pembeli Cessie dan PT Asiatic Sejahtera Finance sebagai Penerima Cessie.	Pemberi Cessie menjual dan mengalihkan kepada Penerima Cessie sebagaimana Penerima Cessie setuju membeli dan menerima pengalihan hak, hak kepemilikan, keuntungan dan kepentingan Pemberi Cessie atas Piutang kepada para Pelanggan dengan jumlah tagihan sebesar Rp 37.534.181.236,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus tiga puluh empat juta seratus delapan puluh satu ribu dua ratus tiga puluh enam Rupiah).	-	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.
3.	Perjanjian Induk Pembiayaan Modal Kerja (Melalui Fasilitas Anjak Piutang Without Resources) tanggal 8 Desember 2017 dibuat dibawah tangan.	PT Century Tokyo Leasing Indonesia (CTI) dengan MSU (Klien).	Klien wajib dan dianggap telah menawarkan untuk menjual, mengalihkan dan memindahkan kepada CTI dan CTI akan membeli dan dianggap telah membeli Piutang yang disetujui tersebut, dengan kuasa penuh untuk menagih dan sebaliknya mengelola Piutang yang disetujui sebagai pemilik tunggal dan eksklusif daripadanya dengan tunduk pada syarat dan ketentuan Perjanjian Induk ini dan Perjanjian Pengalihan. CTI atas kebijakannya sendiri dan kebijakan mutlaknya dapat memutuskan Piutang yang disetujui tersebut. Piutang yang disetujui yang telah dijual oleh Klien dan dibeli oleh CTI berdasarkan Perjanjian Induk ini disebut sebagai "Piutang yang Dibeli".	Perjanjian Induk ini berlaku sejak tanggal 8 Desember 2017 hingga pembayaran kembali terhadap Piutang yang Dibeli, yaitu selambatnya tanggal 8 Desember 2019.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.
4.	Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) tanggal 8 Desember 2017 dibuat dibawah tangan.	MSU sebagai Pemberi Pengalihan dan PT Century Tokyo Leasing Indonesia sebagai Penerima Pengalihan.	Berdasarkan Perjanjian Induk, Pemberi - Pengalihan menyerahkan dan setuju untuk mengalihkan kepada Penerima Pengalihan semua hak, kepemilikan, kepentingan, dan manfaat yang diperoleh atau bertambah dan hak untuk menagih dan menerima Piutang yang dibeli saat ini dan dimasa yang akan datang, sebagaimana terlampir dengan total Piutang Rp 32.214.989.990,- (tiga puluh dua miliar dua ratus empat belas juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh Rupiah) yang harus dibayar oleh Pelanggan kepada Pemberi Pengalihan. Piutang tersebut bebas dari segala hak gadai, biaya dan pembebanan lainnya untuk memegangnya kepada Penerima Pengalihan secara mutlak.	-	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
5.	Akta Perjanjian Penerbitan Medium Term Notes (MTN) Mahkota Sentosa Utama I Tahun 2018 Nomor 2 tanggal 3 Oktober 2018 jo. Akta Addendum II Perjanjian Penerbitan Medium Term Notes (MTN) Mahkota Sentosa Utama I Tahun 2018 Nomor 14 tanggal 11 Februari 2019 jo. Akta Addendum III Perjanjian Penerbitan Medium Term Notes (MTN) Mahkota Sentosa Utama I Tahun 2018 Nomor 26 tanggal 14 Februari 2019 jo. Akta Addendum IV Perjanjian Penerbitan Medium Term Notes (MTN) Mahkota Sentosa Utama I Tahun 2018 Nomor 24 tanggal 8 April 2019, yang seluruhnya dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang.	MSU sebagai Penerbit dan Dinfra Bowsprit Township Development sebagai Pemegang MTN yang diwakili oleh PT Bowsprit Asset Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian	Penerbit menerbitkan Medium Term Notes ("MTN") kepada Pemegang MTN yang diberi nama MTN MAHKOTA SENTOSA UTAMA I Tahun 2018 dengan jumlah Nilai Pokok MTN seluruhnya sebesar Rp. 750.000.000.000,- (tujuh ratus lima puluh miliar Rupiah), yang diterbitkan secara bertahap, dengan ketentuan sebagai berikut: i. MTN Seri A dengan jumlah Nilai Pokok MTN seluruhnya sebesar Rp. 4.800.000.000,- (empat miliar delapan ratus juta Rupiah); ii. Seri B dengan jumlah Nilai Pokok MTN sebesar Rp. 3.230.000.000,- (tiga miliar dua ratus tiga puluh juta Rupiah); iii. Seri C dengan jumlah Nilai Pokok MTN sebesar Rp. 122.300.000.000,- (seratus dua puluh dua miliar tiga ratus juta Rupiah); iv. Seri D dengan jumlah Nilai Pokok MTN sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) v. Seri E dengan jumlah Nilai Pokok MTN sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah); vi. Seri-seri selanjutnya (apabila ada) dengan jumlah, nama, bunga, jangka waktu dan hal-hal lainnya sehubungan dengan penerbitan MTN pada tahap-tahap selanjutnya tersebut akan diatur lebih lanjut pada addendum atau perubahan Perjanjian Penerbitan. Jumlah uang yang diterima oleh Penerbit sehubungan dengan diterbitkannya MTN, setelah dikurangi biaya-biaya penerbitan MTN akan dipergunakan oleh Penerbit untuk pembangunan area komersial seluas 156.000 m2 (seratus lima puluh enam meter persegi) di Kota Mandiri Meikarta yang terletak di Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Bunga tetap sebesar 11,3 (sebelas koma tiga persen) pertahun yang akan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Penerbitan.	- MTN Seri A: jangka waktu 4 (empat) tahun 328 (tiga ratus dua puluh delapan) Hari Kalender sejak Tanggal Penerbitan MTN Seri A yaitu tanggal 3 Oktober 2018 - MTN Seri B: jangka waktu 4 (empat) tahun 260 (dua ratus enam puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Penerbitan MTN Seri B yaitu tanggal 10 Desember 2018. - MTN Seri C: jangka waktu 4 (empat) tahun 196 (seratus sembilan puluh enam) Hari Kalender sejak Tanggal Penerbitan MTN Seri C yaitu tanggal 11 Februari 2019. - MTN Seri D: jangka waktu 4 (empat) tahun 190 (seratus sembilan puluh) Hari Kalender sejak Tanggal Penerbitan MTN Seri D yaitu tanggal 14 Februari 2019. - MTN Seri E: jangka waktu 4 (empat) tahun 153 (seratus lima puluh tiga) Hari Kalender sejak Tanggal Penerbitan MTN Seri E yaitu tanggal 8 April 2019.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
6.	Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan tanggal 16 Mei 2017 ("Perjanjian")	MSU sebagai Pihak Pertama dan PT Asiatic Sejahtera Finance sebagai Pihak Kedua	Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat melakukan kerjasama yaitu Pihak Kedua menyediakan jasa Fasilitas Pembiayaan kepada Pemesan/Pembeli yang akan memesan dan/atau membeli Properti dari Pihak pertama. Pihak kedua setuju untuk memberikan Fasilitas Pembiayaan (baik dalam bentuk Pembiayaan Tipe I dan Pembiayaan Tipe II) kepada Pemesan/Pembeli yang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan sehubungan dengan pemesanan dan/atau pembelian Properti dari Pihak Pertama, dengan mengacu kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini dan juga yang dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen.	Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya sampai dengan seluruh kewajiban penjaminan Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini berakhir.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.
7.	Kesepakatan Bersama tanggal 1 Maret 2017, yang dibuat dibawah tangan.	MSU selaku Pihak Pertama dengan MPU selaku Pihak Kedua.	Maksud dan Tujuan: a. Pihak Pertama menunjuk Pihak Kedua untuk membantu pengembangan kawasan Meikarta dengan melakukan pencarian bidang-bidang tanah untuk keperluan pengembangan kawasan. a. Pihak Kedua bersedia dan menerima penunjukan Pihak Pertama dalam hal pengembangan kawasan Meikarta dengan membantu proses perolehan tanah di sekitar kawasan Meikarta sesuai dengan kriteria dan arahan yang diberikan oleh Pihak Pertama.	Kesepakatan Bersama ini mulai berlaku mulai 1 Maret 2017 sampai dengan terpenuhinya Maksud dan Tujuan atau selambatnya 1 Maret 2018.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.
8.	Agreement For Costruction Work The Project Jakarta Indah In Jakarta Nomor Kontrak : 20170101 tanggal 15 April 2017, yang dibuat dibawah tangan.	MSU selaku Pemilik (Owner) dengan CSCEC-SAJR JO selaku Kontraktor (Contractor)	Kontraktor menyanggupi kepada Pemilik bahwa Kontraktor akan melaksanakan dan menyelesaikan Pekerjaan dan bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan dari Pekerjaan selama masa periode jamnan kualitas sesuai dengan Perjanjian. Pemilik menyanggupi kepada Kontraktor bahwa Pemilik akan membayar harga kontrak dan jumlah pembayaran lainnya tunduk pada syarat dan cara yang dimuat dalam Perjanjian. Deskripsi Pekerjaan Nama Pekerjaan: Jakarta Indah atau Meikarta (atau nama lain yang disetujui) Lokasi Pekerjaan: Cikarang, Jawa Barat, Indonesia. Sumber pendanaan: Dibiayai oleh Pemilik Estimasi Kontruksi Lantai awal: sekitar 4.000.000 m2 floor area (termasuk rumah tinggal, apartemen, hotel, bangunn kantor, shopping mall, rumah sakit, sekolah dan pekerjaan infrastruktur seperti jalan kota dan jalan lingkungan dan jaringan transportasi dan lain-lain), tunduk pada persetujuan pemerintah dan atau instansi yang berwenang.	Para Pihak setuju bahwa kontruksi akan dimulai untuk sementara pada tanggal 15 Februari 2017, tetapi tunduk pada tanggal sebenarnya yang diberikan berdasarkan Perintah Dimulainya Pekerjaan. Total hari kalender masa konstruksi akan dirundingan Para Pihak.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
9.	The Shareholders Agreement tanggal 11 Mei 2018 ("Perjanjian"), yang dibuat dibawah tangan	- Peak Asia Investment Pte LTD ("PEAK"); - MKCP; dan - MASAGUS ISMAIL NING ("IN")	Jumlah Anggota Direksi dan Pencalonan Anggota Direksi MSU maksimum 3 Direktur (termasuk Presiden Direktur) yang mana 2 (dua) orang diantaranya (termasuk Presiden Direktur) akan dicalonkan oleh PEAK, 1 (satu) orang Direktur akan dicalonkan oleh MCP. Disepakati bahwa IN tidak mempunyai hak untuk mencalonkan anggota Direksi. Jumlah Anggota Dewan Komisaris dan Pencalonan Anggota Dewan Komisaris MSU maksimum 3 Dewan Komisaris (termasuk Presiden Komisaris) yang mana 2 (dua) orang diantaranya (termasuk Presiden Komisaris) akan dicalonkan oleh PEAK, 1 (satu) orang Dewan Komisaris akan dicalonkan oleh MCP. Disepakati bahwa IN tidak mempunyai hak untuk mencalonkan anggota Dewan Komisaris. Komite Eksekutif Dalam hal MSU mengusulkan untuk memiliki komite eksekutif, PEAK dan MCP akan selalu mempunyai suatu hak untuk mencalonkan anggota-anggota komite eksekutif, sementara itu IN tidak akan memiliki hak untuk mencalonkan kecuali diberikan oleh PEAK dan/atau MCP. Pengalihan Saham Pemegang Saham tidak dapat menjual, mengalihkan, menyerahkan, menggadaikan atau dengan cara lain mengagunkan atau memindahkan baik secara hukum atau dengan cara lain ("Pengalihan") setiap saat atau saham-saham MSU sekarang atau dikemudian hari dimiliki oleh Pemegang Saham, atau setiap kepentingan daripadanya, tanpa persetujuan dari pemegang saham lain.	Perjanjian ini akan berlaku pada tanggal pengakhiran perjanjian pemegang saham sebelumnya tertanggal 1 Pebruari 2017, dan akan berlaku sepanjang MSU masih ada kecuali pengakhiran lebih awal berdasarkan ketentuan Perjanjian ini.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
10.	Akta Surat Hutang No. 109 yang dibuat dihadapan Tarita Kooswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara tanggal 18 Mei 2018	1. MSU (Debitur); 2. PT Bank Mayapada International Tbk (Kreditur/ Bank); 3. Perseroan (Penjamin)	Fasilitas berupa pinjaman Tetap Angsuran (PTA-Line) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp 400.000.000.000,-. Tujuan dari pemberian fasilitas tersebut adalah untuk modal kerja Dengan tingkat suku bunga 13% per tahun dan provisi 3% flat, yang dihitung dari jumlah fasilitas tersebut. Debitur dan Penjamin berjanji dan mengikat diri untuk memberikan jaminan berupa : a. Tanah seluas ± 8 Ha (delapan hektar) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Pusat, Desa Jayamukti, Jalan Kampung Tegal Danas, dengan perincian sebagai berikut : 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 90/Jayamukti, seluas 7.399 m² (tujuh ribu tiga ratus sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama PT Kawasan Industri Jababeka; 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 88/Jayamukti, seluas 45.205 m² (empat puluh lima ribu dua ratus lima meter persegi), atas nama PT Kawasan Industri Jababeka; 3. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 87/Jayamukti, seluas 9.104 m² (sembilan ribu seratus empat meter persegi), atas nama PT Kawasan Industri Jababeka; 4. Surat Pelepasan Hak nomor 593.4/44/VI/Pem, seluas 3.117 m² (tiga ribu seratus tujuh belas meter persegi), atas nama Uar, Nalem, Namin; 5. Surat Pelepasan Hak nomor 593.4/44/VI/Pem, seluas 791 m² (tujuh ratus sembilan puluh satu meter persegi), atas nama Uar, Nalem, Namin; 6. Surat Pelepasan Hak nomor 593.4/04/PH/II/Pem, seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), atas nama Uwar B Aji; 7. Akta Pelepasan Hak nomor 86 tahun 2017, dibuat oleh Notaris Kania seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama Insinyur Dahliar;	Jangka waktu fasilitas pinjaman 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 6 Juni 2018 sampai dengan tanggal 6 Juni 2021.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
			8. Akta Pelepasan Hak nomor 87 tahun 2017, dibuat oleh Notaris Kania seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Janda Nurini Cs; 9. Akta Pelepasan Hak nomor 88 tahun 2017, dibuat oleh Notaris Kania seluas 3.135 m² (tiga ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Umar B Ajis Cs; 10. Surat Pelepasan Hak nomor 594.4/01/PH/III/Pem, seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi), atas nama Namin, Erine, Encih; 11. Surat Pelepasan Hak nomor 593.4/02/PH/III/Pem, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama Namin, Erine, Encih; 12. Surat Pelepasan Hak nomor 593.4/04/PH/V/Pem, seluas 936 m² (sembilan ratus tiga puluh enam meter persegi), atas nama Temi bt Baing; 13. Surat Pelepasan Hak nomor 593.4/11/PH/VII/Pem, seluas 3.813 m² (tiga ribu delapan ratus tiga belas meter persegi), atas nama Temi bt Baing; 14. Surat Pelepasan Hak nomor 593.4/56/PH/VII/Pem, seluas 1.943 m² (seribu sembilan ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Haji Amin B Tenan; 15. Surat Pelepasan Hak nomor 593.4/13/PH/VII/Pem, seluas 3.280 m² (tiga ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), atas nama Haji Amin B Tenan; b. 8 (delapan) Bangunan Podium Tower Meilkarta, masing-masing Blok 52021, Blok 52022, Blok 51021, Blok 51022, Blok 50021, Blok 39021, Blok 50022 dan Blok 39022, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Pusat, Desa Cibatu dan Jayamukti.		

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
11.	Perjanjian Anjak Piutang No. 002/PAJP/12/2017 tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dibawah tangan.	MSU sebagai Penjual dan PT Asiatic Sejahtera Finance sebagai Pembeli.	Penjual dan Pembeli telah menyetujui transaksi penjualan piutang dengan syarat dan ketentuan antara lain: a. Jenis Fasilitas Anjak Piutang: undisclosed with recourse b. Plafond Fasilitas: Rp 8.000.000.000 c. Pembayaran Awal : 80% dari nilai piutang (termasuk pajak) tidak melebihi plafond fasilitas. d. Retensi : 20% e. Umur Piutang: Rp 8.000.000.000,- dengan jangka waktu 24 bulan. f. Biaya pembayaran awal (bunga): 12,50% p.a in arrear g. Biaya fasilitas (provisi): 1,00% p.a h. Biaya anjak piutang : 0% dari nominal piutang i. Denda keterlambatan : Rp 10.000,- per hari j. Jaminan : Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (PPPU)/Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).	Perjanjian ini berlaku efektif sejak tanggal 13 Desember 2017 dan akan berakhir maksimal pada tanggal 14 Desember 2019 dan dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.
12.	Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) No. 002A/PAJP/12/2017 tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dibawah tangan.	MSU sebagai Pembeli Cessie dan PT Asiatic Sejahtera Finance sebagai Penerima Cessie	Pemberi Cessie menjual dan mengalihkan kepada Penerima Cessie sebagaimana Penerima Cessie setuju membeli dan menerima pengalihan hak, hak kepemilikan, keuntungan dan kepentingan Pemberi Cessie atas Piutang kepada para Pelanggan dengan jumlah tagihan sebesar Rp 10.000.060.843,- (sepuluh miliar enam puluh ribu delapan ratus empat puluh tiga Rupiah).	-	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.
13.	Perjanjian Induk Fasilitas Anjak Piutang Tanpa Pemberian Jaminan dari Penjual Piutang tanggal 26 Januari 2018 yang dibuat dibawah tangan ("Perjanjian Induk").	PT Asiatic Sejahtera Finance sebagai Pihak Pertama dan MSU sebagai Pihak Kedua	Pihak Kedua setuju untuk menyediakan unit apartment kepada Pelanggan, dan Pelanggan telah setuju untuk memesan dari Pihak Kedua unit apartment tersebut dibuktikan dengan faktur yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua kepada Pelanggan sehubungan dengan transaksi pemesanan unit. Pihak Kedua bermaksud menjual, mengalihkan dan memindahkan piutang yang berkaitan dengan faktur tersebut kepada Pihak Pertama, dan Pihak Pertama bermaksud untuk membeli dan menerima piutang yang berkaitan dengan faktur tersebut dari Pihak Kedua dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian Induk ini dan setiap dan masing-masing Kontrak Pembiayaan.	Perjanjian Induk ini berlaku hingga pembayaran kembali terhadap Piutang Yang Dibeli sesuai dengan Jangka Waktu Pembayaran Kembali telah sepenuhnya dilunasi. Jangka Waktu Pembayaran Kembali Piutang yang Dibeli oleh Pelanggan akan dilaksanakan dalam jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) tahun terhitung sejak Tanggal Berlaku, yang mana ketentuan pembayaran kembali akan disebutkan pada masing-masing Kontrak.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.

No.	Perjanjian	Pihak	Isi Pokok Perjanjian	Jangka Waktu	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT I
14.	Kontrak Pembiayaan Fasilitas Anjak Piutang Tanpa Pemberian Jaminan dari Penjual Piutang No. 001/PAJP/01/2018 tanggal 26 Januari 2018 yang dibuat dibawah tangan.	PT Asiatic Sejahtera Finance sebagai Pihak Pertama dan MSU sebagai Pihak Kedua.	Pihak Pertama dengan ini setuju untuk memberikan dan Pihak Kedua setuju untuk mengambil pembiayaan fasilitas anjak piutang tanpa pemberian jaminan dari penjual piutang dengan syarat dan ketentuan antara lain: a.Nilai Fasilitas: Rp 45.608.558.930,- b.Harga Beli Piutang: Rp. 45.608.558.930,- c.Pembayaran Awal: 80% dari nilai piutang (termasuk pajak) tidak melebihi plafond fasilitas. d. Biaya Jasa: Rp. 456.085.589,- e.Umur Piutang: Rp 8.000.000.000,- dengan jangka waktu 24 bulan.	24 (dua puluh empat) bulan.	Tidak terdapat ketentuan yang membatasi PUT I.

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

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Perusahaan Anak, maupun masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Perusahaan Anak, tidak sedang terlibat perkara-perkara perdata, pidana, administrasi negara, perselisihan hubungan industrial, perpajakan maupun kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran hutang atau pembubaran atau pemeriksaan oleh pengadilan atau instansi lainnya yang berwenang termasuk yang dimaksud dalam Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, di badan peradilan umum dan arbitrase, pengadilan tata usaha negara, pengadilan hubungan industrial, pengadilan pajak dan pengadilan niaga, serta tidak terlibat sengketa hukum lainnya (di luar pengadilan), kecuali perkara-perkara di bawah ini:

- a. Perkara No. 183/Pdt.G/2017/PN.Bks antara UDI BIN UJI sebagai Penggugat /Tergugat Rekonpensi melawan Perseroan sebagai Tergugat/Penggugat Konpensi, dan Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Turut Tergugat.

Dalam perkara ini Penggugat menganggap Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menguasai 2 (dua) bidang tanah milik adat C No. 1138/2396 Persil 665 Kelas II, luas 0,600 Ha (6.000 m²); dan Persil 665 Kelas II luas 0,926Ha (9.620 m²) di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, tanpa alas hak yang sah, dimana telah diterbitkan Sertipikat HGB No. 1996/Cibatu seluas 99.610 m² atas nama Tergugat. Padahal Penggugat merasa tidak pernah menjual atau melepaskan hak atas tanah tersebut kepada siapapun. Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memperoleh tanah Sertipikat HGB No. 1996/Cibatu tersebut berdasarkan Surat Pelepasan Hak nomor 580.1-127 tanggal 8 Oktober 1990 yang dicap jempol sendiri oleh Penggugat dengan disaksikan Kepala Desa Cibatu.

Atas perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 16 Agustus 2017 telah mengeluarkan Putusan yang amarnya pada pokoknya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku Sertipikat HGB 1996/ Cibatu dan Surat Pelepasan Hak No. 580.1-127 tanggal 9 November 1990. Dalam tingkat banding, Putusan No 183/Pdt.G/2017/PN.Bks tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan No. 38/PDT/2018/PT.BDG tanggal 22 Maret 2018.

Sampai dengan tanggal pendapat hukum ini, Perseroan belum menerima pemberitahuan upaya hukum kasasi dari Penggugat, sehingga dengan demikian, Putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

- b. Perkara No. 667/Pdt.G/2016/PN.Bks antara Tarman Bin H.Kiman Dkk selaku Para Penggugat melawan Iyan, Juar dan Juanda selaku Para Tergugat I, II dan III, Camat Cikarang Timur selaku Turut Tergugat I, Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bekasi selaku Turut Tergugat II, dan Perseroan selaku Penggugat Intervensi.

Dalam perkara ini, Para Penggugat menganggap. Para Tergugat I, II dan III secara melawan hukum telah membuat Akta Hibah dengan Uging bin Rusuh (kakek Para Penggugat) atas tanah Hak Milik Adat atau Girik Letter C No. 1597, Persil No. 351, Kohir No 2379, Kelas 10, total luas kurang lebih 38.770 m² (tiga puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) terletak di Kp. Cirende, RT 01/RW 01, Desa Cibat, Kecamatan Cikarang Selatan (d/h :Lemahabang), Kabupaten Bekasi, berdasarkan Akta Hibah No. 301/MT/LBIII/89, Akta Hibah No. 303/MT/LBIII/89, dan Akta Hibah No. 304.MT/LBIII/89 ketiganya tertanggal 8 September 1989, dibuat dihadapan Drs. TB Aziz Safrudin selaku Camat Lemahabang PPAT. Karena tidak ada satu penetapan dari Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri yang menyatakan Tergugat I, II dan III adalah ahli waris yang sah dari Uging bin Rusuh. Para Tergugat menolak dalil gugatan Para Penggugat tersebut. Para Tergugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum UGING bin RUSUH dan memiliki bukti kepemilikan berdasarkan 3 (tiga) Akta Hibah tertanggal 8 September 1989 yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang, yang merupakan Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Penggugat Intervensi dalam gugatannya mengajukan dalil bahwa Penggugat Intervensi adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah milik adat dengan dasar perolehan berupa : (i) Surat Pernyataan Pelepasan Hak No.594/05/2013 tanggal 10 Oktober 2013 dengan obyek berupa Girik C 2379/P 351 seluas 7.770 m² (tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) dari Iyan bin Uging; (ii) Surat Pernyataan Pelepasan Hak No.594/05/2013 tanggal 10 Oktober 2013 dengan obyek berupa Girik C 2379/P 351 seluas 6.944 m² (enam ribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi) dari Juar bin Uging; (iii) Surat Pernyataan Pelepasan Hak No.594/05/2013 tanggal 10 Oktober 2013 dengan obyek berupa Girik C 2379/P 351 seluas 7.744 m² (tujuh ribu tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) dari Juanda bin Uging, yang dibuat dihadapan Enop Can, SH, MSI, selaku Camat Cikarang Selatan. Oleh karena itu, Penggugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus antara lain, menolak gugatan asal dari Para Penggugat dan mengabulkan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi.

Atas perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Mei 2017 telah mengeluarkan Putusan yang amarnya pada pokoknya: menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian; menyatakan Penggugat Intervensi selaku pembeli tanah yang beritikad baik; menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum berlakunya 3 (tiga) buah Akta Hibah masing-masing tanggal 8 September 1989 yang dibuat dihadapan Drs. TB Aziz Syarifudin, selaku Camat, Lemahabang; dan menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum berlakunya 3 (tiga) buah Surat Pernyataan Pelepasan Hak, kesemuanya tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Enop Can, S.H., M.SI, selaku Camat Cikarang Selatan. Dalam tingkat banding, Putusan No. 667/Pdt.G/2016/PN.Bks tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan No. 95/PDT/2018/PT.BDG tanggal 17 April 2018.

Terhadap Putusan tersebut, Para Penggugat telah mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung RI . Sampai dengan tanggal pendapat hukum ini, belum dikeluarkan putusan kasasi, sehingga dengan demikian, Putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

- c. Perkara No. 60/Pdt.G/2018/PN.Bks antara UDI Bin UJI Dkk sebagai Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, melawan Perseroan, sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Tergugat II, Kepala Desa Cibat, sebagai Tergugat II dan Kepala Kecamatan Cikarang Selatan, sebagai Tergugat III.

Dalam perkara ini Para Penggugat Konvensi selaku Ahli Waris dari Almarhum Uji Bin Otong mendalilkan memiliki tanah Hak Milik Adat yang terletak di Desa Cibat, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi seluas ± 42.410 m² sesuai Girik C No. 2397 dengan rincian Persil 730 Kelas D seluas ± 13.440 m², Persil 731 Kelas S IV seluas 14.810 m² dan Persil 876 Kelas D II seluas ± 14.160 m². Sebagian dari tanah Persil 876 Kelas DII seluas 6.090 m² telah dijual oleh para

Ahli Waris Almarhum Uji Bin Otong kepada pihak lain. Selain itu, Para Penggugat Konvensi tidak pernah mengalihkan/ memperjualbelikan tanah warisan kepada pihak manapun juga. Namun tanah tersebut diklaim sebagai milik Tergugat Konvensi berdasarkan SHGB No. 1995/Cibatu, SHGB No. 1996/Cibatu (seb), SHGB No. 2303/Cibatu (seb), SHGB No 2304/Cibatu (seb) Proses penerbitan SHGB atas nama Tergugat Konvensi yang dilakukan oleh Tergugat II dianggap tidak sesuai dengan warkah (dokumen data fisik dan yuridis) yang sebenarnya. Sehingga diduga telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi secara sendiri atau bersama-sama dengan pihak/instansi yang berwenang sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Konvensi.

Oleh karena itu, Para Penggugat Konvensi menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Para Penggugat Konvensi sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas harta peninggalan Almarhum Uji Bin Otong berupa Hak Milik Adat yang terletak di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi seluas $\pm 36.320 \text{ m}^2$ (tiga puluh enam ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) sesuai dengan Girik No. 2397, menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan dan/atau menyatakan tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1995/Cibatu, SHGB No. 1996/Cibatu (seb), SHGB No. 2303/Cibatu (seb) dan SHGB No 2304/Cibatu (seb), menghukum Tergugat Konvensi membayar kepada Para Penggugat ganti kerugian materiil sebesar Rp 208.960.000.000,- (dua ratus delapan miliar sembilan ratus enam puluh juta Rupiah), ganti kerugian immateriil sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) dan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan.

Sebaliknya Penggugat Rekonvensi mendalilkan sebagai pemilik tanah yang beritikad baik berdasarkan sertipikat yang diterbitkan tahun 1996 dan membayar PBB setiap tahunnya. Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan penguasaan fisik secara sepihak sehingga menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah).

Atas perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 28 Juni 2018 telah mengeluarkan Putusan yang amarnya pada pokoknya, dalam Konvensi menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), dan dalam rekonvensi menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Terhadap Putusan tersebut, baik pihak Para Penggugat maupun pihak Tergugat mengajukan upaya hukum Banding. Sampai dengan tanggal pendapat hukum ini, belum ada putusan Banding, sehingga dengan demikian Putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Perkara-perkara tersebut tidak memberi pengaruh negatif secara material (*material adverse effect*) kepada keuangan dan/atau kelangsungan kegiatan usaha (*going concern*) dan PUT I Perseroan.

Selain perkara perdata tersebut di atas, sampai dengan tanggal Prospektus ini proyek Meikarta yang dikembangkan oleh MSU, telah disebut dalam perkara tindak pidana korupsi/suap. Perkara tersebut disebut berhubungan dengan kasus Pemerintah Kabupaten Bekasi.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, telah terdapat 4 Putusan Pengadilan Khusus Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung masing-masing bernomor : (i) 121/Pid.Sus-TPK/2018/PN Bdg; (ii) Putusan Nomor :122/Pid.Sus-TPK/2018/PN Bdg; (iii) Putusan Nomor :123/Pid.Sus-TPK/2018/PN Bdg; dan (iv) Putusan Nomor :124/Pid.Sus-TPK/2018/PN Bdg., dimana Majelis Hakim telah memutuskan bahwa para terdakwa pemberi suap yang seluruhnya perorangan dinyatakan terbukti bersalah melakukan korupsi/suap bersama-sama dan dijatuhi hukuman pidana penjara dan denda masing-masing sesuai putusan tersebut.

Mengingat sampai dengan tanggal Prospektus ini tidak ada penetapan tersangka terhadap Perseroan dan atau MSU selaku Korporasi dalam perkara tindak pidana korupsi terkait perijinan Meikarta tersebut, maka belum dapat disimpulkan adanya dampak hukum yang material terhadap Perseroan dan atau MSU.

B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

1. UMUM

Perseroan didirikan pada tanggal 20 Juli 1987 dengan nama PT Desa Dekalb yang kemudian diubah namanya menjadi PT Gunungcermai Inti pada tahun 1988. Pada awal tahun 1990, Kelompok Perusahaan Lippo menjadi salah satu pemegang saham Perseroan, diwakili oleh PT Lippo Asia (d/h. PT Dwi Parama Dinamika). Pada bulan Februari 1992, nama Perseroan diubah menjadi PT Lippo City Development, kemudian pada bulan September 1995 menjadi PT Lippo Cikarang dan pada bulan Juli 1997 menjadi PT Lippo Cikarang Tbk. Dalam mengembangkan perkotaan ini, Perseroan menekankan dan mendahulukan investasi di muka untuk membangun infrastruktur utama/primer, fasilitas umum, fasilitas sosial dan penyelenggaraan pengelolaan kota. "Kota" yang telah dikembangkan Perseroan ini dinamakan serta dikenal sebagai kota mandiri "Lippo Cikarang". Lippo Cikarang dikembangkan sebagai kota yang ramah lingkungan, asri dan didukung dengan infrastruktur, sarana dan prasarana bertaraf Internasional dan hadir dengan slogan "Kota Terlengkap di Timur Jakarta".

Pada saat pendirian Perseroan memiliki kegiatan usaha pengembangan kawasan industri yang kemudian berkembang menjadi pengembangan perumahan (*real estate*) dan pada akhirnya menjadi pengembangan perkotaan. Lokasi Perseroan sangat strategis dikarenakan letaknya persis di sisi jalan tol pesisir utara Pulau Jawa yang menghubungkan kota Jakarta dengan kota-kota besar lain di Jawa Barat dan Jawa Tengah. Wilayah yang menjadi lokasi Perseroan telah tumbuh menjadi pusat bisnis dan gaya hidup di Koridor Timur Jakarta, menjadi semakin strategis sejak dibukanya jalan tol Cipularang yang merupakan penghubung Utama antara Jakarta dan Bandung. Kawasan Lippo Cikarang telah memiliki akses langsung melalui pintu tol Cibatu KM 34,7 ruas tol Jakarta – Cikampek. Akses dari tol Cibatu dapat langsung menuju kawasan Meikarta CBD, proyek prestisius seluas 322 hektar yang dikembangkan sebagai kawasan pusat bisnis (CBD) baru. Alternatif akses lain menuju Lippo Cikarang dapat ditempuh melalui pintu tol Cikarang Barat KM 31 atau pintu tol Cikarang Pusat KM 37. Dalam lebih dari dua dekade perjalanan bisnisnya, Perseroan telah mengembangkan lebih dari 3.000 hektar lahan yang dimilikinya menjadi Kota Mandiri dengan kawasan industri sebagai basis ekonomi yang kuat.

Sekitar 535.900 orang bekerja di kurang lebih 1.278 industri manufaktur di Kawasan Industri Lippo Cikarang yang bebas polusi. Perseroan telah berhasil membangun lebih dari 17.192 rumah dan 8 menara apartemen yang ramah lingkungan dan dilengkapi dengan fasilitas 3 mal, 21 sekolah termasuk sekolah internasional, 3 rumah sakit berkelas dan 1 hotel bertaraf bintang 5 dan 3 hotel bertaraf bintang 2. Lokasi Lippo Cikarang saat ini berada di kawasan segitiga emas Kawasan Industri Cikarang di Koridor Timur Jakarta, yang berkontribusi sekitar 60% dari seluruh produksi manufaktur di Indonesia. Untuk kawasan industri, saat ini terdapat lebih dari 820 perusahaan-perusahaan baik nasional dan multinasional antara lain PT Hankook Tire Indonesia, PT Gramedia, PT Kalbe Farma, PT Indokuat dan lainnya. Usaha kawasan industri Perseroan merupakan proyek kerjasama industrial dengan PT East Jakarta Industrial Park dan PT Hyundai Inti Development.

Perseroan dan Perusahaan Anak telah memperoleh berbagai perolehan sertifikasi dan penghargaan antara lain sebagai berikut:

Tahun	Penghargaan dan Sertifikasi
2018	1. Menerima penghargaan sebagai 100 Fastest Growing Companies Awards – Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan – Urutan Kedua. 2. Menerima penghargaan dari Majalah Warta Ekonomi Indonesia Property Award 2018 - Top Marketing Communication in Industrial Estate 3. Menerima Piagam Penghargaan Gubernur Jabar kategori Mitra Pembangunan melalui Program CSR/PKBL-Bappeda Provinsi Jawa Barat 4. Menerima penghargaan Indonesia Green Awards 2018 kategori Mengembangkan Rekayasa Teknologi Energi Baru dan Terbarukan – The La Tofi School of CSR 5. Menerima penghargaan Indonesia Green Awards 2018 kategori Mengembangkan Mempelajari Pencegahan Polusi – The La Tofi School of CSR 6. Menerima penghargaan Indonesia Green Awards 2018 kategori Mengembangkan Keanekaragaman Hayati – The La Tofi School of CSR 7. Menerima penghargaan Indonesia Green Awards 2018 kategori Penyelamatan Sumber Daya Air – The La Tofi School of CSR 8. Menerima penghargaan Properti Indonesia Award 2018 – The Prospective Housing Concept in Cikarang – The Patio @ Lippo Cikarang – Majalah Properti Indonesia 9. Menerima penghargaan Indonesia Public Company Award 2018, Kategori Indonesia Very Good Public Company 2018, Category: Property, Real Estate & Building Construction – Warta Ekonomi. 10. Menerima Piagam Penghargaan Bupati Bekasi kategori Bantuan CSR dibidang Pendidikan dan Kesehatan di Kabupaten Bekasi – Pemda Kabupaen Bekasi 11. Menerima penghargaan Nusantara CSR Awards 2018 Kategori Peningkatan Mutu Pendidikan melalui Program Lippo Cikarang Mengajar, Mini Nursery, Donasi Buku dan Lomba Membaca Cepat – The La Tofi School of CSR 12. Menerima penghargaan Nusantara CSR Awards 2018 Kategori Zamrud CSR (Penghargaan Tertinggi Karena Integrasi Berbagai Pendekatan) melalui Program Pembangunan Infrastruktur Kawasan – The La Tofi School of CSR 13. Menerima penghargaan Nusantara CSR Awards 2018 Kategori Peningkatan Mutu Kesehatan melalui Program Pengobatan Gratis, Donor Darah, Pemeriksaan Mata dan Pemberian Kacamata Gratis – The La Tofi School of CSR

Tahun	Penghargaan dan Sertifikasi
2017	1. Menerima penghargaan dari Majalah Infobank sebagai 100 perusahaan property dengan pertumbuhan tercepat tahun 2017 dengan asset Rp5-10 triliun 2. Menerima penghargaan dari Warta Ekonomi sebagai The Winner of Indonesia Most Innovative Business Award 2017 for Special Mention as the Most Innovative Housing Facility Category Property and Real Estate 3. Menerima Penghargaan dari Gubernur Jawa Barat sebagai Mitra Pembangunan Jawa Barat melalui Program CSR/PKBL Perusahaan 4. Mendapat Penghargaan dari Asosiasi Analis Efek Indonesia (AAEI) dan Certified Securities Analyst (CSA) atas terpilih sebagai salah satu dari 72 "Emiten Pilihan Analis" untuk Program Yuk Nabung Saham 2017 yang diselenggarakan oleh BEI 5. Menerima penghargaan dari Indonesian Institute for Corporate Directorship (IICD) atas Top 50 Emiten MidCap implementasi Tata Kelola Perusahaan yang baik 6. Menerima penghargaan dari Indonesia Green Award 2017 (La Tofi School of CSR) dalam kategori sebagai Penyelamatan Sumber Daya Air 7. Menerima penghargaan dari Indonesia Green Award 2017 (La Tofi School of CSR) dalam kategori sebagai Pelopor Pencegahan Polusi 8. Menerima penghargaan dari Indonesia Green Award 2017 (La Tofi School of CSR) dalam kategori sebagai Pengembangan Keaneka Ragaman Hayati 9. Menerima Penghargaan dari Nusantara CSR Summit and Awards 2017 Kategori Peningkatan Mutu Pendidikan masyarakat melalui Program Lippo Cikarang Mengajar 10. Menerima Penghargaan dari Nusantara CSR Summit and Awards 2017 Kategori Peningkatan Mutu Kesehatan Masyarakat melalui Program Pengobatan Gratis 11. Menerima Appresiasi dari Koran Sindo untuk proyek Meikarta dalam hal Inovasi Pemasaran 12. Menerima Penghargaan dari BTN Golden Property 2017 sebagai "Best Township Development Project" 13. Menerima Penghargaan dari BTN Golden Property 2017 sebagai "The Breakthrough Phenomenal Marketing Campaign atas proyek Meikarta" 14. Menerima penghargaan dari Indonesian Corporate Public Relations Awards (IPRA) 2017 dalam kategori The Most Innovative Marcom Company 15. Menerima penghargaan Property Indonesian Awards 2017 dari Majalah Property Indonesia sebagai The commended Integrated Industrial Estate 16. Menerima penghargaan Property Innovation Awards 2017 dari Majalah Property Inn sebagai The Best Innovation in Smart Living Home melalui proyek Orange County 17. Menerima penghargaan Property Innovation Awards 2017 dari Majalah Property Inn sebagai The Best Innovation in Property Product Concept melalui proyek Orange County 18. Menerima apresiasi dari Kantor Pajak Pratama Cikarang Selatan sebagai Perusahaan yang Taat Membayar pajak Tahun 2017 19. Menerima penghargaan dari Indonesia Institute for Corporate Directorship (IICD) sebagai Top 50 of Bid Market Capitalization Public Listed Companies 20. Menerima penghargaan Indonesia Corporate Secretari Award 2017 dari Majalah Warta Ekonomi sebagai Top 5 GcG (Good Corporate Governance) Issues In Public Sector

Tahun	Penghargaan dan Sertifikasi
2016	1. Menerima Penghargaan Indonesia Green Awards 2016 dari La Tofi School of CSR dalam kategori Water Retention 2. Menerima Penghargaan BTN Properti Awards 2016 dari BTN, sebagai pengembang properti terintegrasi yang terbesar di kawasan Cikarang 3. Menerima Penghargaan Properti Indonesia Awards 2016 dari Majalah Indonesia Property untuk Kategori The Well Integrated Industrial Estate. 4. Menerima Penghargaan Nusantara CSR Awards 2016 dari La Tofi School of CSR dalam program penyediaan fasilitas kesehatan gratis 5. Menerima penghargaan Nusantara CSR Awards 2016 dari La Tofi School of CSR dalam program mini nursery dan penanaman 1000 pohon 6. Menerima Penghargaan Trifecta Awards dari Majalah Forbes selama tiga tahun berturut – turut 7. Menerima Penghargaan Top 50 Best of The Best Indonesian Company awards for 2016 dari Majalah Forbes
2015	1. Menerima Penghargaan Investor Awards 2015 sebagai Top Performing Listed Companies kategori kapitalisasi Pasar di bawah Rp10 Triliun dari Majalah Investor Indonesia 2. Menerima Penghargaan Properti Indonesia Awards 2015 sebagai Trendsetting Mixed Use Project dari Majalah Properti Indonesia 3. Menerima Penghargaan Nusantara CSR Awards 2015 dari La Tofi School of CSR untuk kategori peningkatan kesehatan 4. Menerima Penghargaan World Company Awards 2015 sebagai Best Financial Performance – Real Estate Asia dari A. Stotz Investment Research 5. Menerima Penghargaan Best of the Best Awards 2015 sebagai The Top 50 Companies 2015 dari Forbes Indonesia 6. Menerima Penghargaan Housing Estate Indonesia Awards 2015 sebagai The Most Favoured Mixed Use Project dari Majalah Housing Estate Indonesia 7. Menerima Penghargaan Consumer Choice Awards 2015 sebagai Best Value for Money Residensial Rp1 – 2,5 Bio dari Rumah123.com 8. Menerima penghargaan Consumer Choice Awards 2015 sebagai Best on Facilities Apartment dari Rumah123.com 9. Menerima Penghargaan Consumer Choice Awards 2015 sebagai Best on the Area Residential Cikarang & Karawang dari Rumah123.com 10. Menerima Penghargaan Investor Awards 2015 sebagai Top Executive of Listed Company 2015 dari Majalah Investor Indonesia

(sumber: Perseroan)

KEGIATAN USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha Perseroan yang utama adalah bergerak dalam bidang pengembangan perkotaan (*urban development*) yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa-jasa pendukung, serta melakukan investasi, baik langsung dan tidak langsung melalui Perusahaan Anak maupun patungan dengan pihak-pihak lain. Pada saat ini kegiatan Perseroan terutama adalah pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, sampai dengan Prospektus ini diterbitkan Perseroan dan Perusahaan Anak telah memiliki izin lokasi untuk pembebasan dan pengembangan tanah seluas kurang lebih 3.443 hektar. Dari jumlah luas izin lokasi yang telah diperoleh tersebut, lahan yang telah

dibebaskan sebesar 3.255 hektar sementara sisanya seluas 188 hektar belum dibebaskan. Perseroan dan Perusahaan Anak secara berkelanjutan akan melakukan pembebasan atas sisa lahan tersebut untuk menambah *land bank*, dengan melakukan pendekatan-pendekatan kepada para pemilik tanah. Dari tanah yang telah dibebaskan tersebut, Perseroan dan Perusahaan Anak telah mengembangkan sebesar 2.819 hektar sehingga sisa tanah (*land bank*) yang tersedia adalah sebesar 436 hektar. Tabel di bawah menggambarkan rincian tanah berdasarkan kepemilikan Perseroan dan Perusahaan Anak sebagai berikut:

	Jumlah (Ha)
Telah dibebaskan	3.255
Dikembangkan	2.819
Sisa lahan (<i>land bank</i>)	436

Dari luas lahan berdasarkan izin lokasi seluas 3.443 hektar, tabel berikut menggambarkan pengembangan kawasan Lippo Cikarang yang telah sesuai dengan peruntukan izin lokasi dan berdasarkan pada Rencana Umum Tata Ruang ("RUTR") Cikarang.

No	Kategori/ Kawasan	Luas Tanah (Ha)	(%)
1	Kawasan Industri	2.041	59
2	Kawasan Residensial dan Komersial	1.401	41
Jumlah		3.443	100

Berdasarkan kegiatan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak, Perseroan dan Perusahaan Anak tidak memiliki kecenderungan akan periode-periode tertentu yang dapat mempengaruhi Pendapatan Usaha Perseroan maupun kegiatan usaha Perseroan.

2. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Secara garis besar, keunggulan bersaing Perseroan diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Lokasi yang Strategis

Lippo Cikarang terletak di Km 30 jalan tol Bekasi-Cikampek dan merupakan salah satu kawasan industri dan hunian yang dekat dengan kawasan sentral bisnis di Jakarta dan Pelabuhan Tanjung Priok. Lippo Cikarang juga memperoleh manfaat dari lokasi strategis ini, dimana antara Lippo Cikarang dengan kawasan sentral bisnis Jakarta berjarak sekitar 45 km, dengan pelabuhan Tanjung Priok berjarak sekitar 52 km dan dengan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta berjarak sekitar 70 km. Kedekatan lokasi ini juga memungkinkan para penghuni Lippo Cikarang dapat menekan biaya pengangkutan dan transportasi. Dengan adanya penyelesaian Bandar Udara Internasional Kertajati, Jawa Barat, juga diharapkan memberikan kontribusi yang positif bagi kawasan Industri pada umumnya dan Lippo Cikarang pada khususnya.

b. Perseroan merupakan pengembang dan pengelola kawasan industri di Indonesia yang handal dan dikenal pada industrinya

Perseroan merupakan pengembang dan pengelola Lippo Cikarang yang merupakan salah satu kawasan berbasis ekonomi industri, komersial dan hunian yang telah berkecimpung dalam usaha ini selama lebih dari 20 tahun. Sejak pendirian sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Lippo Cikarang fokus pada kegiatan usahanya.

c. Menyediakan fasilitas sarana prasarana dan infrastruktur yang mendukung kegiatan usaha Perseroan dan memberikan kenyamanan bagi penghuni Lippo Cikarang

Fasilitas sarana prasarana dan infrastruktur merupakan salah satu faktor utama yang menjadi pertimbangan bagi calon konsumen kawasan. Perseroan akan selalu mengusahakan tersedianya berbagai sarana dan prasarana dan infrastruktur pada lokasi Lippo Cikarang. Perseroan menyediakan fasilitas infrastruktur, termasuk kemudahan akses kedalam dan keluar kawasan,

jalan utama kelas satu, pasokan air bersih, pengolahan air limbah, pasokan listrik, pengendalian banjir serta jasa-jasa yang dibutuhkan bagi penghuni Lippo Cikarang.

Saat ini, Perseroan memberikan kepada para penghuni kawasan maupun kepada pihak-pihak yang berhubungan dengan penghuni Lippo Cikarang kemudahan dan kenyamanan akses dengan adanya akses pintu keluar dan masuk tol di km 30 dan km 34,7 dan berjarak sekitar 45 km dari Central Business District (CBD) Jakarta serta sekitar 35 km dari pelabuhan Tanjung Priok.

d. Tim Manajemen yang Handal dan Berpengalaman

Perseroan memiliki tim manajemen yang berpengalaman dan memiliki pengetahuan yang luas terhadap industri properti di Indonesia hampir 30 tahun. Manajemen Perseroan telah berhasil mengembangkan kawasan industri berskala besar, dan mengawasi semua tahap pengembangan dari perencanaan, konstruksi sampai dengan pengelolaan properti selanjutnya. Reputasi Perseroan yang telah dikenal berpengalaman dalam bidangnya juga telah menarik serangkaian permintaan dari para penghuni saat ini maupun calon penghuni yang ingin bergabung sebagai mitra Perseroan. Rekam jejak dan hubungan yang baik dengan para penghuni, kontraktor dan kemampuan Perseroan untuk pengembangan, pengelolaan dan penyelesaian dan pembangunan suatu proyek dalam waktu yang disepakati, diyakini Perseroan dapat memberikan dampak yang signifikan kepada para penghuni maupun calon penghuni.

e. Kecukupan *Landbank* untuk Pengembangan

Perseroan berkeyakinan bahwa cadangan lahan yang sebesar 436 hektar, memberikan landasan untuk ekspansi proyek pengembangan Perseroan di masa yang akan datang. Kebijakan Perseroan adalah menjaga luas lahan cadangan dengan melakukan akuisisi lahan baru, dengan mempertimbangkan harga, ketersediaan dan kualitas lahan, sehingga kecukupan lahan tetap terjaga untuk pengembangan di masa yang akan datang. Dengan terus berkembangnya wilayah Jabodetabek dan sekitar dan dengan kepemilikan *landbank* Perseroan, Perseroan berada di posisi yang dapat diuntungkan.

3. STRATEGI BISNIS

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan beberapa strategi bisnis yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Menyediakan fasilitas sarana prasarana dan infrastruktur berkualitas secara konsisten

Fasilitas sarana prasarana dan infrastruktur merupakan salah satu faktor utama yang menjadi pertimbangan bagi calon konsumen lahan di kawasan industri. Perseroan akan selalu mengusahakan tersedianya berbagai fasilitas yang berkualitas pada lahan-lahan milik Perseroan dan menjaga kualitas pengembangan proyek kawasan industri, komersial, perkantoran, hunian dan sarana rekreasi yang prima melalui perencanaan yang matang. Strategi Perseroan ini diharapkan bukan hanya mempertinggi tingkat permintaan dan nilai atas produk-produk namun juga memberikan Perseroan nilai tambah dibandingkan dengan pengembang lainnya.

b. Penambahan Jumlah Tanah/ Lahan yang Berlokasi Strategis

Dengan aset tanah yang ada saat ini, dan dengan terus meningkatnya kemampuan keuangan Perseroan dan Perusahaan Anak, diharapkan dapat meningkatkan kemampuan bersaing dalam bisnis township dan berharap untuk terus dapat memberikan produk perumahan berkualitas tinggi. Wilayah Jabodetabek tergolong wilayah yang padat sehingga menimbulkan permintaan yang tinggi atas fasilitas perumahan dengan berbagai bentuknya seperti apartemen, kondominium, mal dan Kawasan Industri. Perseroan dan Perusahaan Anak berkeyakinan bahwa permintaan akan tetap kuat karena pengembangan infrastruktur, konstruksi dan perekonomian di Jabodetabek terus tumbuh. Dengan demikian, Perseroan dan Perusahaan Anak berencana untuk meningkatkan jumlah tanah yang berlokasi strategis. Pemilihan Perseroan akan senantiasa mengedepankan lokasi tanah yang

strategis yang dapat meningkatkan pangsa pasarnya dan pada akhirnya memberikan nilai tambah bagi para Pemegang Saham.

c. Meningkatkan Penetrasi Pasar melalui Pemasaran yang Efektif

Perseroan dan Perusahaan Anak berupaya untuk meningkatkan penetrasi pasarnya dengan senantiasa berfokus untuk mempertahankan dan meningkatkan kepuasan konsumennya dengan penyediaan jasa yang prima, meningkatkan strategi pemasaran yang efisien, efektif dan kena sasaran melalui antara lain pemberian paket-paket khusus penjualan rumah di Lippo Cikarang dengan membangun kerja sama dengan beberapa bank dalam pemberian KPR maupun dengan bentuk-bentuk kerja sama lainnya. Selain itu Perseroan dan Perusahaan Anak secara berkesinambungan mengikuti pameran-pameran properti dalam rangka mendukung penjualan serta meningkatkan kesadaran pasar akan investasi di Lippo Cikarang.

d. Memperluas Segmentasi Usaha

Perseroan merencanakan untuk memperluas segmentasi pasarnya terutama pada sumber-sumber pendapatannya. Saat ini, sebagian besar pendapatan Perseroan berasal dari one time income dari penjualan produk-produknya. Manajemen menargetkan untuk mempunyai komponen pendapatan sewa secara kontinu (*recurring income*) untuk mengurangi ketergantungan kepada keadaan ekonomi dan iklim industri properti di Indonesia.

e. Terus mengembangkan dan memelihara hubungan baik dengan komunitas lokal di area Lippo Cikarang

Wilayah Lippo Cikarang berdekatan dengan desa penduduk. Oleh karena itu, hubungan baik yang berkelanjutan dengan masyarakat setempat merupakan hal yang penting untuk menjaga kesinambungan kegiatan usaha Perseroan. Perseroan telah mengimplementasikan beberapa program pengembangan komunitas yang mengarah pada kegiatan perekonomian, kesehatan, pendidikan, dan bantuan teknis. Selanjutnya, Perseroan juga berfokus dan akan terus berupaya untuk membina hubungan baik dengan komunitas setempat melalui penciptaan lapangan kerja dalam rangka pengembangan dan pembangunan wilayah Lippo Cikarang. Selain itu, Perseroan juga berupaya menyarankan kepada pabrik-pabrik dan Area Komersil di Lippo Cikarang seperti personel Satuan Pengawasan dan karyawan Mall, rumah makan dan toko-toko untuk menggunakan masyarakat setempat sebagai sumber daya manusianya.

f. Perencanaan keuangan yang matang

Untuk mengembangkan usaha dan strategi, Perseroan berupaya mendukung kebutuhan arus kasnya dengan cara pendanaan internal maupun eksternal jika diperlukan. Perseroan juga menerapkan perencanaan keuangan yang matang dan prudent baik dari segi pengelolaan penerimaan pendapatan dan pengeluaran untuk mengoptimalkan penggunaan dana untuk mendukung operasi dan pengembangan usaha Perseroan.

Selain itu, Perseroan selalu berupaya menjaga tingkat *leverage* yang pantas, dengan tetap mempertahankan posisi kas yang kuat untuk memberikan fleksibilitas pendanaan bagi Perseroan. Perseroan berpendapat bahwa hal ini akan memberikan Perseroan kemampuan untuk bertindak cepat dalam mengambil peluang investasi atau melakukan pengembangan proyek. Dengan demikian, Perseroan akan mampu mengoptimalkan penggunaan dana untuk mengembangkan usahanya pada tingkat yang diinginkan.

g. Meningkatkan SDM (Sumber Daya Manusia)

Pengadaan pendidikan dan pelatihan-pelatihan in-house maupun dengan pihak ketiga bagi SDM Perseroan akan terus ditingkatkan guna menunjang perkembangan perusahaan dan pelayanan kepada konsumen yang solid dan lebih profesional. Dalam menjalankan usaha, Perseroan akan menjunjung tinggi profesionalisme, etika kerja, dan kebersamaan untuk melakukan kerjasama

secara optimal. Selain itu, strategi Perseroan yang dinilai dapat menunjang kegiatan usaha Perseroan di masa datang, diantaranya dengan meningkatkan fasilitas dan insentif yang dapat meningkatkan produktivitas karyawannya

h. Terus mengembangkan dan memelihara hubungan baik dengan komunitas lokal di area Lippo Cikarang dengan menjalankan Tanggung Jawab Sosial (*Corporate Social Responsibility*)

Wilayah Lippo Cikarang berdekatan dengan desa penduduk. Oleh karena itu, hubungan baik yang berkelanjutan dengan masyarakat setempat merupakan hal yang penting untuk menjaga kesinambungan kegiatan usaha Perseroan. Perseroan telah mengimplementasikan beberapa program pengembangan komunitas yang mengarah pada kegiatan perekonomian, kesehatan, pendidikan, dan bantuan teknis. Selanjutnya, Perseroan juga berfokus dan akan terus berupaya untuk membina hubungan baik dengan komunitas setempat melalui penciptaan lapangan kerja dalam rangka pengembangan dan pembangunan wilayah Lippo Cikarang. Selain itu, Perseroan juga berupaya menyarankan kepada pabrik-pabrik dan Area Komersil di Lippo Cikarang seperti personel satuan pengawasan dan karyawan mal, rumah makan dan toko-toko untuk menggunakan masyarakat setempat sebagai sumber daya manusianya.

Disamping itu, Perseroan senantiasa melakukan langkah-langkah untuk memberikan kontribusi kepada masyarakat yang berada di sekitar Kawasan Lippo Cikarang melalui program-program CSR-nya dengan mendukung berbagai program pengembangan sosial dan penyediaan lapangan pekerjaan, pendidikan, bantuan medis, kegiatan keagamaan dan kegiatan lainnya.

4. PRODUK PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Kawasan Lippo Cikarang merupakan proyek Kota Mandiri dengan Kawasan Terpadu (*mixed use development*) yang dimulai kawasan industri sebagai basis ekonomi dimulai pada tahun 1988, seiring berjalannya kegiatan Perseroan. Pada tahun 1993 Perseroan mulai mengembangkan kegiatan usahanya dengan mengembangkan kawasan residensial, komersial, dan pengelolaan kota, serta penyediaan sarana dan prasarana pendukung. Kawasan Lippo Cikarang telah memiliki akses langsung melalui pintu tol Cibatu KM 34,7 ruas tol Jakarta – Cikampek. Akses dari tol Cibatu dapat langsung menuju kawasan Meikarta CBD, proyek prestisius seluas 322 hektar yang dikembangkan sebagai kawasan pusat bisnis (CBD) baru. Alternatif akses lain menuju Lippo Cikarang dapat ditempuh melalui pintu tol Cikarang Barat KM 31 atau pintu tol Cikarang Pusat KM 37. Dalam lebih dari dua dekade perjalanan bisnisnya, Perseroan telah mengembangkan lebih dari 3.000 hektar lahan yang dimilikinya menjadi Kota Mandiri dengan kawasan industri sebagai basis ekonomi yang kuat.

Produk-produk yang dihasilkan oleh Perseroan dan Perusahaan Anak adalah Rumah Hunian dan Apartemen, Pengelolaan Kota, Lahan Komersial dan Rumah Toko, Tanah Industri, dan Pendapatan Sewa dan Lainnya. Berikut adalah tabel penjualan Perseroan berdasarkan produk utama Perseroan dan Perusahaan Anak:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018		2017	
Penjualan Rumah Hunian dan Apartemen	935.397	42,3%	1.128.737	75,2%
Penjualan Lahan Komersial dan Rumah Toko	857.499	38,8%	54.188	3,6%
Pendapatan Pengelolaan Kota	273.740	12,4%	222.012	14,8%
Penjualan Tanah Industri	76.754	3,5%	33.011	2,2%
Pendapatan Sewa dan Lainnya	66.191	3,0%	63.230	4,2%
Jumlah	2.209.581	100,0%	1.501.178	100,0%

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan membeli dan membebaskan lahan yang belum dimatangkan dan diolah. Untuk mempercepat terbentuk dan berkembangnya komunitas baik industri, komersial dan *residential*, Perseroan kemudian melakukan pengembangan infrastruktur primer seperti jalan utama, jembatan, saluran air hujan (drainase), pengolahan dan distribusi air bersih, pengolahan air limbah

industri (*"waste water treatment plant"*), fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti kantor pos, kantor polisi, kantor pelayanan Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan Telkom, transportasi, sekolah, pusat-pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam pengadaan listrik, Perseroan juga memperoleh pasokan listrik dari PT Cikarang Listrindo.

Pengelolaan prasarana dan fasilitas umum, seperti jalan, drainase, jembatan, serta kepentingan umum, seperti kebersihan lingkungan, keamanan dan lain-lain (Manajemen Kota) selama dalam pembangunan maupun di kemudian hari setelah pembangunan selesai akan ditangani oleh Perseroan melalui TPBI.

Sebagian prasarana dan fasilitas umum pada saatnya akan diserahkan kepada Pemerintah dengan tidak menutup kemungkinan bagi Manajemen Kota untuk diberi hak atau izin untuk melaksanakan pengelolaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berikut diuraikan kegiatan usaha Perseroan berdasarkan kegiatan usahanya yaitu kegiatan yang terkait dengan kawasan industri, komersial, perumahan dan Pengelolaan Kota.

a. Kawasan Industri

Tanah Industri

Kawasan industri Lippo Cikarang mulai dikembangkan pada tahun 1988 dan dikembangkan bersama PT East Jakarta Industrial Park dan PT Hyundai Inti Development yang memiliki izin lokasi masing-masing sebesar 320ha dan 200ha, seluruhnya telah dikembangkan. Disamping itu, Perseroan mengembangkan kawasan industrial Delta Silicon Lippo Cikarang yang memiliki izin lokasi sebesar 1.125ha. Kawasan Industri ringan, kecil dan menengah yang bebas polusi.

Kawasan tersebut di atas merupakan kawasan industri yang terintegrasi dan memberikan one-stop industrial development solution yang memberikan keuntungan bagi semua jenis usaha, termasuk lahan dan bangunan yang kembangkan sesuai dengan kebutuhan masing-masing investor. Kawasan industri ini juga dilengkapi dengan jalan utama yang lebar dengan rentangan sepanjang 40 meter, Jaringan kabel listrik dari PT PLN, jaringan kabel telkom dari PT Telkom, jaringan TV kabel, jaringan pipa air bersih, sistem *drainage* yang terpadu, kolam penampung limbah cair terpadu dan juga dilengkapi dengan sarana penunjang yang dapat digunakan antara lain Kantor Pos, Bank (Kantor bank), Rumah Sakit, Unit Pemadam Kebakaran, Jasa Pemeliharaan, Fasilitas Training, Sarana Olah Raga (seperti lapangan golf dan lapangan tenis), Klinik dan Rumah Sakit serta penginapan.

Pada saat prospektus ini diterbitkan, telah dibangun sebanyak 3 kawasan yang luas seluruhnya sebesar 1.645 hektar. Tabel berikut menggambarkan rangkuman kawasan industri yang telah dibangun oleh Perseroan sejak pendirian sampai dengan Prospektus ini diterbitkan:

No.	Nama Proyek	Luas Lahan (ha)	Tahun Dimulai	Tahun Penyelesaian	% terjual/tersewa
1.	East Jakarta Industrial Park	320	1990	1992	100%
2.	Hyundai Inti Development	200	1990	1991	100%
3.	Delta Silicon Lippo Cikarang	1.125	2008	2014	95%

Berikut ini adalah uraian mengenai produk kawasan Industri Perseroan berdasarkan kategori usaha:

Kavling Industri Siap Bangun

Produk ini terdiri dari sebidang tanah yang sudah matang, sehingga konsumen dapat langsung membangun pabrik di atasnya. Luas kavling industri siap bangun sangat bervariasi tergantung dari luasan yang diperlukan masing-masing konsumen, dengan luas pembelian mulai dari 0,2 sampai dengan 600 hektar.

Standard Factory Building (SFB/Bangunan Gedung Pabrik)

SFB yang dibangun oleh Perseroan adalah berdasarkan desain standar yang menggunakan fondasi beton, struktur dari bahan besi, atap aluminium dan dinding batu-bata, yang dibangun di atas tanah seluas 200 m² sampai dengan 500 m². Di dalam SFB terdapat ruangan untuk bekerja yang dapat digunakan sebagai pabrik ataupun gudang. SFB biasanya dibangun berkelompok sehingga konsumen dapat membeli beberapa SFB yang dapat dikombinasikan sesuai keperluannya. Sebagian besar SFB ini ditempati oleh logistik industri otomotif dan elektronik. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah membangun dan menjual produk SFB kurang lebih sebanyak 300 unit.

b. Kawasan Residensial

Kawasan residensial Lippo Cikarang mulai dikembangkan pada awal tahun 1993 dan dirancang dalam *master plan* sebesar 3.250 hektar dengan konsep kawasan perumahan yang aman, nyaman dan asri. Dari seluruh lahan yang telah memiliki izin lokasi untuk pengembangan, 39% akan digunakan untuk pengembangan lahan perumahan, yaitu seluas 1.267 hektar, sedangkan areal neto yang dapat dijual dan dikembangkan ("*net saleable area*") adalah 760 hektar atau 60% dari seluruh lahan yang memiliki izin lokasi untuk pengembangan. Pada kawasan residensial oleh Perseroan dan Perusahaan Anak dibangun rumah hunian dan rumah toko.

Rumah Hunian

Dalam mengembangkan lahan perumahannya, Perseroan dan Perusahaan Anak hadir dengan konsep multi konsep yaitu kawasan perumahan yang menghadirkan konsep cluster dan subcluster. Konsep cluster dibangun untuk mewujudkan komunitas yang nyaman dan aman dimana konsep ini memberikan keamanan yang terfokus melalui pengamanan selama 24 jam dan ditingkatkan dengan penggunaan CCTV pada beberapa cluster-cluster tertentu.

Perseroan juga menekankan keseimbangan kehidupan yang dirancang dengan konsep yang menciptakan keteduhan dalam upaya mencapai kenyamanan. Pengembangan lingkungan sehat, bersih dan hijau telah dilakukan tercermin dari keteduhan pepohonan yang rindang dan hijau yang sangat berpengaruh atas tingkat polusi udara. Selain pertamanan yang menghijau, Lippo Cikarang juga memberikan danau buatan yang semuanya dibangun dan dikelola dengan taraf internasional.

Pada pengembangan konsep cluster, setiap cluster mempunyai luas tanah sekitar ± 2.500 m² sampai ± 300.000 m² dan terdiri dari sekitar 50 sampai 1.270 rumah hunian setiap clusternya. Tipe rumah yang dibangun oleh Perseroan dan Perusahaan Anak dapat dibagi dalam tiga kategori, yaitu tipe rumah kecil, menengah dan besar. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, telah dibangun sebanyak 66 cluster dan subcluster.

Tabel berikut menggambarkan rangkuman pemukiman cluster dan subcluster yang telah dibangun oleh Perseroan sejak pendirian sampai dengan Prospektus ini diterbitkan:

No.	Nama Proyek	Aset Kelolaan	Luas Tanah/ Saleable Land Area (m ²)	Unit	Tahun Release/ Launching	Tahun Penyelesaian	% Terjual
Area Perumahan (Cluster & Subcluster)							
1	Acacia Garden	Perseroan	11.005	123	2009	2010	100%
2	Acacia Garden Extension	Perseroan	5.985	75	2013	2015	98%
3	Ambrosia The Spring & The Blossom	Perseroan	32.717	252	2013	2015	100%
4	Azalea Garden	Perseroan	6.501	53	2003	2007	100%
5	Beverly Village Tahap 5	Perseroan	8.199	12	1995	1998	100%
6	Bukit Sriwijaya	Perseroan	2.454	27	2000	2007	100%
7	Casa De Lago	Perseroan	19.114	39	2007	2008	100%
8	Casa Del Madrid	Perseroan	13.747	64	2001	2007	100%
9	Cibodas Garden	Perseroan	19.969	265	1997	2005	100%

No.	Nama Proyek	Aset Kelolaan	Luas Tanah/ Saleable Land Area (m ²)	Unit	Tahun Release/ Launching	Tahun Penyelesaian	% Terjual
10	Cosmo Estate	Perseroan	26.773	220	2015-2016	2017-2017	95%
11	Dago Villas 1-3	GJID	104.240	424	1993	1995	100%
12	Emerald Mansion	Perseroan	37.902	102	2012	2014	100%
13	Florenzia	Perseroan	27.218	210	2010	2012	100%
14	Grand Beverly	Perseroan	7.057	32	2012	2013	100%
15	Greenwood	Perseroan	25.220	108	2010	2012	100%
16	Ivory Garden	Perseroan	35.018	207	2010	2011	100%
17	Laguna Villas	Perseroan	7.481	21	2000	2007	100%
18	Le Freya	Perseroan	17.574	199	2015	2017	90%
19	Le Jardin	Perseroan	16.473	184	2009	2010	100%
20	Le Vesta	Perseroan	17.683	183	2012	2013	100%
21	Maple Leaf Residence	Perseroan	7.484	64	2006	2008	100%
22	Meadow Green	GJID	175.433	1122	1992	1993	100%
23	Menteng	GJID	53.571	139	1994	2002	100%
24	Menteng Royale	GJID	7.703	17	2001	2003	100%
25	My Home 1 & 1 Ext	Perseroan	8.555	94	2005 ; 2007 ; 2009	2007	100%
26	My Home 2	Perseroan	9.329	47	2007	2007	100%
27	New Acacia Garden	Perseroan	6.202	76	2015-2016	2017-2018	99%
28	New Azalea Garden	Perseroan	3.085	35	2008	2007	100%
29	Oakwood	Perseroan	33.687	153	2011	2012	100%
30	Orchard Hill 1-2	Perseroan	19.056	101	2001 ; 2005	2007	100%
31	Palm Hills	Perseroan	13.561	20	2004	2005	100%
32	Permata Azalea	Perseroan	6.549	47	2009	2010	100%
33	Simpruk Highlands & S.C.A	Perseroan	8.094	39	2000 ; 2001	2001	100%
34	Simpruk Villas	Perseroan	19.917	55	2000	2003	100%
35	Taman Asetoria 1-2	Perseroan	13.202	117	1997	2007	100%
36	Taman Beverly 1-3	Perseroan	149.591	658	1994	1998	100%
37	Taman Bougenville 1-2	GJID	85.749	517	1993	1995	100%
38	Taman Cibiru & Cibiru Extension	Perseroan	26.534	374	1997 ; 2009	1999	100%
39	Taman Cibodas 1-2	Perseroan	19.197	257	1997	2007	100%
40	Taman Cisarua	Perseroan	22.432	313	1997	1999	100%
41	Taman Kintamani 1-2	Perseroan	32.129	373	1997	2007	100%
42	Taman Lembah Hijau 1,2,5,6	Perseroan	97.476	800	1994	2008	100%
43	Taman Menteng Padma	GJID	6.714	18	2000	2004	100%
44	Taman Menteng Tahap 2	GJID	25.784	50	1997	2002	100%
45	Taman Napoli	Perseroan	15.905	82	1999	2001	100%
46	Taman Olympia	Perseroan	18.805	64	1999	2004	100%
47	Taman Permata Hijau	Perseroan	12.790	47	1996	2000	100%
48	Taman Piccadilly 1,3,5	Perseroan	22.508	124	2000	2007	100%
49	Taman Sari 1	Perseroan	30.522	378	1996	1998	100%
50	Taman Sari Puspa	Perseroan	15.678	208	2017	2019	100%
51	Taman Simpruk 1,2,3,5,6	Perseroan	308.961	1270	1995	2000	100%
52	Taman Simpruk ForestGreen	Perseroan	21.182	119	2015-2016	2017-2018	92%
53	Taman Simpruk Summer Terrace	Perseroan	4.815	30	2016	2018	99%
54	Taman Simpruk Summer Bliss	Perseroan	30.984	138	2014	2016	95%
55	Taman Sriwedari	Perseroan	9.074	123	1997	2000	100%
56	Taman Sriwijaya 1-3	Perseroan	18.144	202	1997	2004	100%
57	Taman Tivoli	Perseroan	13.159	61	1999	2001	100%
58	Taman Tuscany	GJID	19.296	102	2000	2001	100%
59	Taman Valencia	GJID	4.783	28	2002	2004	100%
60	The Elysium Garden	Perseroan	77.687	379	2008	2010	100%
61	Tuscany Terrace Garden	GJID	3.656	15	2006	2002	100%
62	Vassa Lagoon	Perseroan	6.776	12	2010	2011	100%
63	Vassa Lake	Perseroan	55.455	125	2006	2008	100%
64	Vassa Terrace	Perseroan	20.971	103	2012	2013	100%

No.	Nama Proyek	Aset Kelolaan	Luas Tanah/ Saleable Land Area (m ²)	Unit	Tahun Release/ Launching	Tahun Penyelesaian	% Terjual
65	Vassa Wood	Perseroan	28.254	108	2007	2009	100%
66	Woodland at The Patio	Perseroan	14.658	108	2016	2018	75%
High-Rise							
1	Trivium Terrace Apartments - North Tower	WSST	20.512	368	2012	2015	99%
2	Trivium Terrace Apartments - South Tower	WSST	22.456	422	2013	2015	99%
3	Trivium Terrace Apartments - The Suite Tower	WSST	20.599	362	2014	2016	99%

Rumah Toko (Ruko)

Pada saat prospektus ini diterbitkan, telah dibangun sebanyak 1.131 unit rumah toko yang luas seluruhnya sebesar 8,8 hektar. Tabel berikut menggambarkan rangkuman rumah toko yang telah dibangun oleh Perseroan sejak pendirian sampai dengan Prospektus ini diterbitkan:

No.	Nama Proyek	Aset Kelolaan	Luas Tanah/ Saleable Land Area (m ²)	Unit	Tahun Release/ Launching	Tahun Penyelesaian	% Terjual
Ruko							
1	Ambrosia Arcade	Perseroan	3.271	33	2013	2014	100%
2	Cibiru Frontrows	Perseroan	1.026	18	2006	2006	100%
3	Cibodas Front Rows	Perseroan	312	12	2006	2006	100%
4	Cosmo Center	Perseroan	5.744	63	2013	2014	100%
5	Cosmo Center Extension	Perseroan	1.737	18	2013	2015	98%
6	Delta Niaga 1-2	Perseroan	4.058	57	2003 ; 2009	2006	100%
7	Easton Commercial Centre	Perseroan	3.805	50	2009	2010	100%
8	Magnetica Square	Perseroan	6.489	92	2013	2014	88%
9	Robsons Square	Perseroan	2.720	23	2007	2008	100%
10	Ruko Melawai	Perseroan	5.592	89	1997	1995	100%
11	Ruko Permata Hijau	Perseroan	2.456	27	2011	2012	100%
12	Ruko Picadilly Square	Perseroan	2.424	23	2008	2010	100%
13	Ruko Plaza Menteng	GJID	6.750	77	1997	1999	100%
14	Ruko Roxy	Perseroan	11.657	145	1996	1997	100%
15	The Arcadia Mataram	Perseroan	3.660	40	2012	2014	100%
16	The Podium Mataram	Perseroan	3.836	42	2012	2014	100%
17	Trivium Square	WSST	2.736	28	2013	2014	99%
18	Union dan Thamrin Square Shophouses	GJID	15.543	141	1994	1995	100%
19	Ventura Commercial Center 1,3,5	Perseroan	4.368	72	2006 ; 2007 ; 2009	2011	100%
20	The Hall at Trivium	WSST	8.789	81	2015	2017	35%

c. Kawasan Komersial

Kawasan Komersial Lippo Cikarang merupakan kawasan komersial multi fungsi yang memadukan antara lain pusat perbelanjaan, hotel, perkantoran dalam satu kawasan dengan pemukiman yang ada. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah mengembangkan lahan dan telah dibangun 2 (dua) pusat perbelanjaan, 2 (dua) sekolah bertaraf internasional, 4 (empat) hotel berbintang, dan 3 (tiga) rumah sakit, yang salah satunya bertaraf internasional, Kantor Bank yang salah satunya kantor cabang regional bank ternama, Kantor perwakilan, dan *showroom* otomotif serta produk internasional. Tabel berikut merupakan rangkuman area komersial yang telah dibangun sejak pendirian sampai dengan Prospektus ini diterbitkan:

No.	Nama Proyek	Aset Kelolaan	Luas Lahan (ha)	Unit	Tahun Dimulai	Tahun Penyelesaian	% terjual/tersewa
Gedung Perkantoran							
1.	CIMB NIAGA Tower	GJID	0,5	1	2001	2003	100%
2.	BCA	GJID	0,5	1	2010	2012	100%
3.	Makino	Perseroan	0,4	1	2011	2015	100%
4.	CBN Commtech	Perseroan	1,5	1	2011	2015	100%
Area Komersial Lainnya							
1.	MaxxBlox Lippo Cikarang	Perseroan	8	1	2014	2014	100%
2.	Lagoon Arcade	Perseroan	0,3	1	2012	2015	75%
3.	Olympic Sport Centre	Perseroan	1	1	1999	2000	100%

d. Pengelolaan Kota (“Town Management”)

Pengelolaan Kota memainkan peran penting dalam mewujudkan efektivitas operasional di kawasan residential, operasional dan industri Lippo Cikarang. Dalam rangka melaksanakan misi Perseroan untuk memiliki dan memelihara lingkungan yang hijau, aman dan nyaman, dengan pembangunan yang efisien, serta infrastruktur yang lengkap dan modern. Divisi Pengelolaan Kota menjalankan fungsi memelihara infrastruktur yang berkualitas tinggi. Selain itu, Pengelolaan Kota juga menjadi pusat layanan bagi semua penghuni dan pemilik lahan, serta bertindak sebagai sumber informasi dan pembangkit semangat berkomunitas.

Divisi Pengelolaan Kota juga memiliki unit Municipal Affairs yang berfungsi untuk mengawasi dan mengatur berbagai kegiatan sehari-hari dan pengoperasian beragam fitur infrastruktur. Unit Layanan Pelanggan, Pengembangan Masyarakat dan Pengawas Bangunan, menanggapi berbagai keluhan dan aspirasi penghuni dan memastikan tidak ada hal yang dapat menimbulkan ketidaknyamanan yang tidak terselesaikan.

Untuk menanggapi kondisi gawat darurat, penghuni dapat menghubungi saluran telepon *emergency* 24 jam di nomor (021) 899 08911 untuk mendapatkan bantuan segera. Ditambah pula dengan akses *online* kepada *customer service* yang akan merespon keluhan, pertanyaan atau masukan. Jalur komunikasi ini ditangani secara profesional oleh petugas *call center* dengan menghubungi nomor telepon (021) 808 20800, yang pada akhirnya memacu Pengelolaan Kota untuk meningkatkan layanan yang diberikan.

Kegiatan Town Management dilakukan oleh TPBI yang meliputi:

- Pengelolaan Sampah – sampah dari residensial, komersial dan industri, baik cair maupun padat, yang memiliki prosedur penanganan yang berbeda.
- Keamanan - petugas ditempatkan di lokasi strategis di Kota Mandiri dengan beberapa petugas yang berpindah-pindah. Pelatihan untuk mereka dilakukan secara terus-menerus.
- Lansekap – karena penampilan itu penting bagi Lippo Cikarang, baik untuk area yang baru atau sudah dibangun, maka pengelolaannya perlu diberikan perhatian agar terlihat indah.
- Jalan – perawatan jalan, terutama setelah hujan lebat, membutuhkan perencanaan dan ketekunan.
- Drainase - Lippo Cikarang merupakan wilayah bebas banjir karena tersedianya pipa bawah tanah, saluran air dan daerah tangkapan. Setiap kegiatan pembangunan baru melalui pengkajian cara pengelolaan air.
- Penerangan Jalan - dengan jaringan jalan yang luas dan terus berkembang, pencahayaan yang efektif diperlukan untuk kenyamanan penghuni.

Kawasan Lippo Cikarang juga menyediakan fasilitas penyediaan air bersih (*Water Treatment Plant*) yang dikelola oleh TANM yang memiliki total kapasitas sebanyak 1.296.000 meter kubik dan jaringan pipa sepanjang lebih dari 250 km untuk menampung aliran air, baik aliran masuk dan ke luar untuk kawasan industri, komersial dan *residential*.

Selain itu, Perseroan juga memiliki dan mengelola *Waste Water Treatment Plant* (WWTP) dengan kapasitas pengolahan 5.000 m³/hari. WWTP beroperasi 24 jam setiap hari dan berfungsi mengolah

air limbah dari industri yang berada di dalam Kawasan Lippo Cikarang. Pengolahan limbah padat dan cair dilakukan mengikuti standar ketat pengelolaan limbah dari Pemerintah. Pabrik-pabrik yang menghasilkan air limbah melakukan *pre-treatment* terlebih dahulu kemudian limbah yang sudah diproses dialirkan ke WWTP milik Perseroan yang berlokasi di kawasan industri. Di WWTP dilakukan proses secara biologi dan kimia sehingga air limbah yang diproses sudah memenuhi syarat untuk dialirkan ke badan air penerima. Perseroan secara periodik selalu melakukan tes laboratorium untuk memastikan kesesuaiannya dengan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup No.1 tahun 2010 tentang Tata Laksana Pengendalian Pencemaran Air.

Sehubungan dengan pemenuhan kewajiban yang diamanatkan dalam UU No. 1 tahun 2011 dan PP No. 4 tahun 2016 yang mewajibkan badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Berdasarkan Permen Perumahan Rakyat No. 10 tahun 2012, diatur bahwa rasio perimbangan rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah dengan rasio sekurang-kurangnya 3:2:1 dimana bila suatu perusahaan membangun 1 rumah mewah, maka perusahaan tersebut sekurang-kurangnya harus membangun 2 rumah menengah dan 3 rumah sederhana. Dalam hal perusahaan tidak dapat membangun rumah sederhana dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret, perusahaan dapat membangun dalam bentuk rumah susun umum.

Sampai dengan saat ini Perseroan senantiasa berupaya untuk memenuhi rasio perimbangan rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah, termasuk namun tidak terbatas pada pembangunan rumah sederhana dalam bentuk rumah susun umum.

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 150 UU No. 1 Tahun 2011, sanksi bagi badan hukum yang tidak memenuhi kewajiban pembangunan rumah berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat 1 dan 2 serta Pasal 36 ayat(1) dan (2) adalah dikenai sanksi administratif. Kemudian menurut ketentuan Pasal 132 PP No. 4 Tahun 2016, bagi Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang dikenai sanksi berupa : (a) peringatan tertulis; (b) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, dan/atau (c) denda administratif.

Dalam peraturan tersebut tidak diatur batas waktu bagi perusahaan untuk memenuhi kewajiban pembangunan hunian berimbang tersebut. Sampai dengan saat ini, Perseroan tidak menerima teguran atau sanksi administratif dari Menteri Perumahan.

5. SARANA DAN PRASARANA PENDUKUNG PRODUK PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Untuk mendukung pengembangan kawasan terpadu, Perseroan telah mengembangkan sarana dan prasarana pendukung, baik itu berupa fasilitas umum maupun fasilitas sosial yang memberikan nilai tambah bagi kawasan Lippo Cikarang. Berikut adalah sarana dan prasarana utama yang dapat menunjang kelengkapan kawasan Lippo Cikarang dan dibangun oleh pihak ketiga yang terdapat di kawasan Lippo Cikarang sebagai berikut:

a. Sarana dan Prasarana Rekreasi

Mal Lippo Cikarang	Mal seluas 49.250 m2 yang dilengkapi dengan <i>tenant</i> utama; Hypermart dan Matahari Department Store, dan <i>tenant</i> lainnya antara lain: Giordano, Polo, Executive, Electronic Solution, Batik Keris, Bodyshop, Optik Melawai dan restoran Hanamasa, Mujigae, Pizza Hut, Kentucky, dan sebagainya.
Water Boom	Sarana rekreasi bernuansa Bali seluas 3.6 Ha ini hadir melengkapi kota Lippo Cikarang. "Taman" air ini (<i>Water Theme Park</i>) merupakan taman rekreasi air luncur yang menarik bagi segala usia dengan berbagai permainan air, seperti seluncur berkelok-kelok dari ketinggian 16 meter, kolam arus, rimbunnya pepohonan tropis, kolam renang, dan kiddy area dengan berbagai atraksi unik dan seru.

Sport Village	<i>Club house</i> yang berlokasi di area Elysium Residence ini memiliki fasilitas lapangan badminton, tenis, basket, renang, <i>gym</i> dan sauna.
Olympic Sport Center	Kolam renang berukuran standar kolam renang <i>olympic</i> , terletak di Jalan Sriwijaya. Kolam renang yang cocok sarana rekreasi keluarga dan sebagai sarana pengembangan minat dan bakat di cabang olah raga renang.
Lippo Cikarang Citywalk	Mal seluas 4,9 hektar yang dikelola oleh Lippo Mall Indonesia, berlokasi strategis di Jalan M.H. Thamrin, sebagai pusat kuliner dan belanja di Lippo Cikarang. Terdiri dari berbagai jenis restoran dan <i>café</i> , seperti: Bumbu Desa, Domino Pizza, Chicken Village, Starbuck, JCO Donuts, Gokanna, Ichiban Sushi, Warung Tekko, Will's Kitchen, dilengkapi juga dengan Farmers Market untuk memenuhi kebutuhan keperluan sehari-hari.
Green Mall	Pusat <i>nursery</i> dan penjualan tanaman, termasuk tanaman hias. Tempat yang nyaman bagi para pelanggan yang hobi bercocok tanam/ berkebun dan menghias taman.
Lagoon Arcade	Area komersial seluas 3.500 m ² yang berada di tempat strategis yaitu dekat dengan tempat pertokoan, hotel, sport center dan perumahan selain itu, area ini juga dilengkapi dengan pemandangan danau sebagai daya Tarik tempat ini, Beberapa <i>tenant</i> yang telah berada di tempat ini diantaranya adalah Bebek Kaleyo, Total Buah, De Lagoon dan Ayam Goreng Karawaci.
Grand Megumi Golf Driving Range	Grand Megumi Driving Range dibangun di area seluas 2 Ha, terdiri dari 2 lantai dengan 36 bay dan area putting green. Dilengkapi Proshop, Ofuro (pemandian air panas tradisi Jepang) dengan restoran dan <i>café</i> , menjadi sarana berkumpul yang nyaman bagi penggemar golf.
Cikarang Groove	Salah satu tempat tujuan kuliner berlokasi di Jalan M.H. Thamrin yang dibangun di atas lahan seluas lebih 4.000 m ² . Cikarang Groove di penuhi oleh restoran dan cafe ternama seperti: Oldtown White Coffee, Fishman, Daily Foodhall, Canton Restaurant, Cha Payom. Tempat ini juga di lengkapi dengan fasilitas fitness GROOVE FITNESS berkonsep Megagym, dan lembaga Ballet "On Point Ballet".

b. Sarana dan Prasarana Pendukung

Rumah Sakit	Terdapat 3 rumah sakit dengan salah satunya memiliki taraf internasional yaitu Siloam Hospitals Lippo Cikarang. Rumah sakit lainnya adalah Permata Keluarga terletak di Jalan Thamrin, jalan utama di Lippo Cikarang dan Hosana Medika, yang terletak di Jalan Bekasi International Industrial Estate (BIIE) Utama.
Sekolah	Berbagai sekolah telah ada di Lippo Cikarang, mulai dari tingkat <i>Preschool</i> , Taman Kanak-kanak (TK), Sekolah Menengah sampai Perguruan Tinggi. Dua Puluh Satu Sekolah dengan 2 sekolah dengan taraf internasional telah beroperasi antara lain adalah Sekolah Pelita Harapan, SMU berasrama International Islamic Boarding School, Sekolah Dian Harapan, Sekolah Karya Iman, Sekolah Kristen Tunas Bangsa, Sekolah Kristen National Anglo, dan Charis Global School. Sekolah Pelita Harapan terletak di perumahan Dago Villas, Lippo Cikarang dan mempunyai luas lahan 5 hektar, dikelola oleh Yayasan Pendidikan Pelita Harapan. Sekolah Dian Harapan terletak di perumahan Beverly, Lippo Cikarang yang dikelola oleh Yayasan Pendidikan Pelita Harapan. Hikari Japanese School, sekolah bertaraf internasional yang menerapkan kurikulum Jepang, berada di bawah naungan Yayasan Pendidikan Pelita Harapan, dibangun untuk memenuhi kebutuhan pendidikan anak-anak Keluarga Jepang, berlokasi di Maxxbox Lippo Cikarang.

Instalasi Pemadam Kebakaran	Dilengkapi dengan 2 unit mobil pemadam kebakaran dan personel pemadam yang berpengalaman dan terlatih untuk menangani kebutuhan darurat kebakaran di Lippo Cikarang dan area sekitarnya.
Transportasi Feeder Bus Trans Jakarta	Moda layanan transportasi bus dengan AO Shuttle ini melayani penumpang sebagai feeder bus Trans Jakarta dan untuk menuju pusat-pusat aktifitas di Jakarta. Jam layanan mulai pukul 05.00 - 21.00 setiap harinya. Layanan ini juga merupakan bagian dari Program Jabodetabek Residential (JR) Connexion, yaitu program kerjasama Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek (BPJT) Kementerian Perhubungan dengan perusahaan operator dan para pengembang. Selain itu juga dilengkapi dengan transportasi antar kawasan, bus <i>feeder</i> ke Stasiun Kereta Commuter Jakarta, dan Trans-Jabodetabek.
Pasar Central Lippo Cikarang	Pasar berkonsep modern yang berlokasi di Jalan Utama BII E. Berada di lahan seluas 2 hektar, dengan jumlah pedagang mencapai 242 kios 468 lapak dan 50 pameran dan 84 ruko, tersedia untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni kota Lippo Cikarang.
Water Treatment Plant	Lippo Cikarang dilengkapi dengan 3 WTP, dengan total kapasitas pengolahan 1.296.000 m ³ /bulan, sarana pengolahan air untuk memenuhi kebutuhan air bersih seluruh penghuni dan <i>tenant-tenant</i> di Lippo Cikarang.
Waste Water Treatment Plant	Sarana pengolahan air limbah dengan kapasitas 5.000 m ³ /hari, sebagai salah satu fasilitas pendukung kawasan industri di Lippo Cikarang, untuk mengolah air limbah yang disalurkan oleh tenant industrial, sampai pada kualitas layak untuk disalurkan kembali ke badan air, sesuai dengan standard baku mutu pemerintah.

c. Sarana dan Prasarana Pendukung Lainnya

Sarana dan prasarana lain yang terdapat di kawasan Lippo Cikarang yang dapat menunjang kelengkapan Lippo Cikarang antara lain adalah ruang pameran mobil Honda Prospect, Toyota Auto 2000, Mazda, Nisan, Makino dan Mitutoyo, 6 SPBU Pertamina dan Shell, bank swasta maupun bank-bank BUMN.

Kawasan Lippo Cikarang juga dilengkapi hotel berbintang lima yaitu, Hotel Sahid Lippo Cikarang dan hotel berbintang tiga antara lain Hotel Zuri Express, Hotel Harper by Aston, dan Hotel Ayola. Selain hotel, terdapat juga *service apartment* dan kondominium, antara lain Axia South Cikarang, Palm Springs dan Trivium Terrace Apartment, Crown Court Executive Condominium dan Meikarta CBD.

6. PROSES EKSPANSI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

A. Proyek-Proyek yang sedang Dikembangkan Perseroan, Perusahaan Anak dan Perusahaan Asosiasi Yang Berkaitan Dengan Rencana Penggunaan Dana PUT I Perseroan

Berikut adalah rincian proyek-proyek Perseroan, Perusahaan Anak, dan perusahaan asosiasi yang berkaitan dengan rencana penggunaan dana PUT I Perseroan, yang sedang dikembangkan sampai dengan tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

No.	Nama Proyek	Luas Lahan (ha)	Unit (Perkiraan)	Tahun Dimulai	Tahun Selesai (Perkiraan)	% Pemesanan
	Perumahan (cluster)					
1	The Patio	2,2	529	2017	2020	11%
	Mixed Use/ High Rise					
1	Meikarta CBD	19,5	3.025	2014	2020	98%
2	Meikarta Tahap 1	84,3	25.000	2017	2021	53%

The Patio

The Patio merupakan proyek pembangunan kompleks hunian kluster seluas 10,6 hektar yang terletak di dalam kawasan eksklusif Elysium Residence yang telah dikelilingi oleh hampir 2000 rumah dan hanya selangkah menuju kawasan komersial di Jl. Sriwijaya. Nantinya The Patio akan terdiri dari 4 sub-kluster, yaitu Woodland, Greenyard, Fairground, dan Parkland. Tahap pertama dari The Patio yang dikembangkan adalah Woodland Residence. Woodland at The Patio merupakan sebuah hunian dengan desain konsep nuansa Jepang yang terletak di kawasan perumahan elite dan dikelilingi dengan berbagai macam fasilitas penunjang di dalam kluster seperti *Club House*, *outdoor gym*, taman bermain anak, lapangan basket, ruangan serbaguna, dan jogging track. Setiap unit dilengkapi dengan Inner Court Yard/ Veranda. Sampai dengan saat ini, progres pembangunan The Patio masih berjalan.

Meikarta CBD

Meikarta CBD merupakan proyek pembangunan mega konstruksi seluas 19,5 Hektar sebagai pusat Premium Meikarta CBD. Meikarta CBD dilengkapi dengan fasilitas super lengkap 32-in-1, seperti Apartemen, Hotel, Perkantoran Mall, Retail dan Komersial, Sekolah dan *Convention Center*.

Secara geografis, posisi Meikarta CBD sangat strategis karena terletak tepat di tengah Jakarta – Bandung serta tujuh kawasan industri. Posisi Meikarta CBD sebagai Hub di Koridor Timur Jakarta semakin diperkuat dengan pengembangan 5 infrastruktur utama yang akan menjadi katalis pertumbuhan dalam lima tahun kedepan di Koridor Timur Jakarta seperti Pelabuhan Laut dalam Patimban, Bandar Udara Internasional Kertajati, Kereta Cepat Jakarta – Bandung, *Light Rail Transit* (LRT), jalan tol layang Jakarta – Cikampek, dan monorail yang menghubungkan Meikarta CBD dan 7 kawasan Industri di Bekasi dan sekitarnya.

Dengan segala keuntungan yang tersedia, Perseroan mempersiapkan Meikarta CBD sebagai pusat aktivitas dan gaya hidup masa depan dengan sentuhan teknologi modern bagi seluruh kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat di sekitarnya.

Meikarta CBD melakukan sejumlah inisiatif dalam rangka pengembangan usaha. Inisiatif strategis yang dilakukan yaitu menandatangani perjanjian nota kesepahaman untuk lebih mendekatkan konsumen terutama yang berasal dari negara Jepang. Sejak tahun 2012 Meikarta CBD mengadakan Sakuri Matsuri, sebuah kegiatan kebudayaan Jepang-Indonesia yang rutin diselenggarakan setiap tahun dan didukung oleh Kedutaan Besar Jepang. Selain itu, dengan dibukanya sekolah internasional Hikari Japanese School di MaxxBoss Lippo Cikarang pada tahun 2015, semakin menambah nilai pengembangan usaha.

Nota kesepahaman juga dilakukan dengan Total Bangun Persada untuk mengerjakan konstruksi 4 menara apartemen yaitu Irvine Suites, Westwood Suites, Pasadena Suites, dan Burbank. Penandatanganan kerjasama joint venture juga dilakukan antara Perseroan dan Mitsubishi Cooperation untuk membangun dua menara apartemen yaitu, Glendale Park dan Newport Park; sedangkan untuk pekerjaan konstruksi, bekerjasama dengan PT Kajima Indonesia.

Sampai dengan saat ini, progres pelaksanaan Meikarta CBD sampai dengan tahap pelaksanaan *topping off ceremony* pada tanggal 24 Januari 2019 untuk tower Glendale dan Newport, dan tahap serah terima unit untuk tower Irvine, Westwood, dan Pasadena.

Meikarta Tahap 1

Meikarta Tahap 1 merupakan salah satu produk *mixed development*, yang sedang dikembangkan oleh MSU. Lokasi proyek yang dikelilingi oleh berbagai perusahaan baik lokal maupun internasional, kawasan industri yang aktif dan memiliki tingkat produksi tinggi, serta didukung oleh banyaknya ekspatriat yang bekerja di kawasan Cikarang, menjadi faktor yang dipertimbangkan oleh Perseroan dalam mengembangkan proyek Meikarta Tahap 1 ini.

Meikarta Tahap 1 terletak di atas lahan seluas 84,3 hektar di kawasan Cikarang, yang akan dilengkapi dengan 25.000 tempat tinggal menjadikan Meikarta Tahap 1 sebagai area yang layak dan nyaman untuk dihuni. Perseroan juga akan mengembangkan berbagai sarana dan prasarana pendukung seperti sekolah, rumah sakit, universitas, pusat seni dan budaya, perpustakaan umum, dan Central Park seluas 100 ha yang telah selesai dibangun dan merupakan destinasi wisata baru bagi penduduk sekitarnya yang dapat meningkatkan kenyamanan dan memberikan lingkungan hijau bagi warga yang berdiam di kawasan Meikarta.

Selain itu, Meikarta Tahap 1 juga didukung dengan kemudahan akses, dengan adanya pembangunan berbagai infrastruktur baru seperti Patimban *Deep Seaport*, Bandar Udara Internasional Kertajati, Kereta Cepat Jakarta – Bandung, Stasiun LRT Cawang-Bekasi Timur dan Cikarang, jalan tol layang Jakarta – Cikampek, dan monorail yang menghubungkan Meikarta CBD dan 7 kawasan Industri di Bekasi dan sekitarnya. Kemudahan akses untuk menggapai lokasi diyakini Perseroan menjadi salah satu faktor utama yang menjadi keuntungan yang dimiliki Perseroan untuk unggul dibanding dengan produk-produk yang ditawarkan pesaing.

Sampai dengan saat ini, Meikarta Tahap 1 telah menyelesaikan fondasi atas 58 tower apartemen, dimana dari 58 tower tersebut sebanyak 28 tower pembangunan strukturnya sudah mencapai lebih dari 70%. Diperkirakan untuk 28 tower tersebut, pada pertengahan tahun 2019 sudah sampai pada tahap *topping off*.

Atas proyek-proyek yang sedang dikembangkan tersebut, perizinan yang telah dimiliki Perseroan, Perusahaan Anak, dan perusahaan asosiasi yang berkaitan dengan rencana penggunaan dana PUT I Perseroan, antara lain IPPT nomor 503.2/239-DPMPTSP/2018 dan 503.2/248-DPMPTSP/2018 yang diterbitkan tanggal 30 Mei 2018, IPPT nomor 503.2/Kep.195-BPMPPT/2016 yang diterbitkan tanggal 30 Mei 2016, IPPT nomor 503.2/Kep.60-DPMPTSP/2018 yang diterbitkan tanggal 31 Januari 2018, IMB tanggal 1 Juli 2016 nomor 503/096/B/BPMPPT, 503/ 097/ B/ BPMPPT, 503/ 098/ B/ BPMPPT yang diterbitkan tanggal 1 Juli 2016, 503/ 172/ B/ DPMPTSP, 503/ 173/ B/ DPMPTSP, 503/ 174/ B/ DPMPTSP, 503/ 175/ B/ DPMPTSP, 503/ 176/ B/ DPMPTSP, 503/ 177/ B/ DPMPTSP, 503/ 178/ B/ DPMPTSP, 503/ 179/ B/ DPMPTSP, 503/ 180/ B/ DPMPTSP, 503/ 181/ B/ DPMPTSP, 503/ 182/ B/ DPMPTSP, 503/ 183/ B/ DPMPTSP, 503/ 184/ B/ DPMPTSP, 503/ 185/ B/ DPMPTSP, 503/ 186/ B/ DPMPTSP, 503/ 187/ B/ DPMPTSP, 503/ 188/ B/ DPMPTSP, 503/ 189/ B/ DPMPTSP, 503/ 190/ B/ DPMPTSP, 503/ 191/ B/ DPMPTSP, 503/ 192/ B/ DPMPTSP, 503/193/B/DPMPTSP yang diterbitkan tanggal 12 September 2018, ANDAL dengan izin lingkungan Nomor 503.10/Kep.162/BPMPPT/VI/2016, rekomendasi Komisi Penilai AMDAL No. 006/ANDAL dan surat kelayakan lingkungan hidup nomor 006/SKKL-BPLH/2016, dan ANDAL dengan izin lingkungan Nomor 503.10/Kep.176/DPMPTSP/V/2018, rekomendasi Komisi Penilai AMDAL No. 001/ANDAL dan surat kelayakan lingkungan hidup nomor 003/SKKL-DLH/2018.

B. Proyek-Proyek yang akan Dikembangkan Perseroan dan Perusahaan Anak

Berikut adalah rincian proyek-proyek Perseroan dan Perusahaan Anak yang akan dikembangkan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

No.	Nama Proyek	Luas Lahan (ha)	Unit (Perkiraan)	Tahun Dimulai	Tahun Selesai (Perkiraan)
Residensial (cluster)					
1.	Waterfront Estate	46	3.400	2019	2021
2.	Ruko Mataram	0,5	19	2019	2021

Waterfront Estate

Waterfront Estate merupakan proyek pembangunan kompleks hunian seluas 46 hektar yang terletak di jantung utama kawasan pengembangan Lippo Cikarang dengan akses utama melalui Jalan Mh. Thamrin. Waterfront Estate merupakan kluster baru dan nantinya akan memiliki 8 sampai dengan 10 sub-kluster. Kluster ini akan menjadi salah satu proyek hunian dengan skala terbesar di Lippo Cikarang. Tiap sub-kluster nantinya akan dikembangkan secara bertahap dan mulai diluncurkan pada tahun 2019. Adapun konsep desain dari kluster ini lebih difokuskan kepada nuansa modern tropis atau minimalis. Untuk tahap berikutnya, masih dalam tahap pengembangan.

Ruko Mataram

Ruko Mataram merupakan rencana proyek pembangunan kompleks hunian kluster seluas 0,5 ha yang nantinya direncanakan akan memiliki kawasan hunian di dalamnya. Ruko Mataram terletak di kawasan premium komersial Lippo Cikarang yang sudah bertumbuh, yaitu di Jalan Mataram. Selain itu, Ruko Mataram juga berada dekat dengan beberapa kluster hunian di Lippo Cikarang sehingga menjadikannya sangat strategis.

C. Prospek Usaha

Perseroan berkeyakinan bahwa kegiatan usaha industri dalam bidang real estat masih memiliki prospek pertumbuhan yang cukup baik berdasarkan berbagai faktor yang sangat menunjang bagi perkembangan kegiatan usaha ini, diantaranya adalah:

Perekonomian yang terus mengalami peningkatan. Peningkatan ini dapat dicerminkan dengan pertumbuhan Produk Domestik Bruto di Indonesia pada tahun 2018 yang mengalami peningkatan sebesar 5,17% *year-on-year* dengan *outlook* positif untuk tahun-tahun yang mendatang. Peningkatan harga konsumen (inflasi) pada tahun 2018 tercatat sebesar 3,13% (sumber: Bank Indonesia).

Meningkatnya pertumbuhan makro ekonomi Indonesia tersebut didukung pula dengan tingginya tingkat populasi yang diikuti dengan urbanisasi di daerah Jabodetabek dan regulasi pemerintah yang semakin kondusif yang antara lain adalah sebagai berikut: (i) insentif untuk investasi di bidang properti dengan diperpanjangnya jangka waktu untuk Hak Milik dan Hak Guna Bangunan; (ii) perlakuan pajak yang setara diantara investor lokal dan asing; (iii) semakin banyak institusi finansial yang mulai mengeluarkan produk KPR dengan bunga yang kompetitif dan syarat-syarat yang mudah; (iv) wacana bahwa investor asing dapat memiliki properti; dan (v) insentif pajak bagi perusahaan publik dengan menurunkan tarif pajak korporat, turut mendukung pertumbuhan sektor properti di Indonesia terutama di daerah Jabodetabek pada khususnya.

Tertutupnya wilayah Tangerang bagi pabrik-pabrik baru serta pengembangan pabrik-pabrik yang sudah beroperasi telah mengalihkan arah pengembangan ke Timur, yaitu Bekasi dan sekitarnya juga memberikan prospek yang positif terhadap Perseroan. Selain itu keberadaan kawasan industri yang tergabung dalam Zona Internasional telah mengangkat *image* Cikarang sebagai daerah tujuan investasi yang menguntungkan. Peningkatan infrastruktur melalui pelebaran jalan protokol, pembangunan jalan tembus antar kawasan, pembangunan jalan layang yang sedang dikerjakan akan mempermudah akses transportasi, sehingga dapat mempercepat laju perekonomian masyarakat. Dari sini daya beli masyarakat juga akan mengalami peningkatan, maka produk-produk properti yang ditawarkan akan mudah dijangkau.

Adapun faktor-faktor yang menopang pertumbuhan industri properti tahun 2019 antara lain dampak positif kebijakan pemerintah untuk meningkatkan anggaran infrastruktur sebesar 6%, adanya pelanggaran *loan-to-value* (LTV), serta Program Sejuta Rumah dapat membantu memudahkan masyarakat kelas menengah dan bawah untuk memiliki hunian. Selain itu, adanya wacana dalam penghapusan Pajak Penghasilan Pasal 22 dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) atas properti tentu akan mengurangi beban biaya pengembang dan mendorong gairah di sektor property. Melihat potensi pasar yang masih prospektif, merupakan tantangan yang harus dihadapi oleh manajemen Perseroan, tentu potensi pasar tersebut akan diiringi dengan persaingan usaha yang tentunya akan semakin dinamis dan kompetitif (sumber: Bank Indonesia).

Adapun kiat-kiat yang direncanakan Perseroan dalam upaya memajukan perusahaan dan usaha-usaha Manajemen untuk dapat meyakinkan bahwa perusahaan akan dapat berkembang di masa yang akan datang sehingga dapat menguntungkan bagi pemegang saham publik adalah sebagai berikut:

- a. “*Product Mix*” berdasarkan minat pasar, karena Perseroan tidak hanya menjual lahan perumahan saja melainkan juga lahan komersial dan industrial;
- b. Sistem “*pre-selling*” memberi peluang bagi pembeli mendapat diskon yang besar (“*Concept Present Value*”)

- c. Makin banyak yang menjual semakin banyak yang terjual karena Perseroan mengandalkan jumlah tenaga penjual independen yang besar, disamping tenaga penjualan sendiri.

Selain itu, posisi Indonesia yang akan menghadapi tahun politik pada 2019 menyebabkan banyak ketidakpastian yang mengakibatkan berbagai pihak untuk bersikap *wait and see*. Namun demikian, Perseroan tetap optimis dan mendukung kinerja pemerintah dalam mengupayakan kestabilan dan peningkatan pertumbuhan tingkat perekonomian secara bertahap.

Perseroan meyakini bahwa industri properti dapat tetap tumbuh, kendati selera dan daya beli masyarakat berpotensi mengalami pergeseran. Kebutuhan akan tempat tinggal akan selalu ada, dan Perseroan siap memberikan kontribusi nyata dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat, dengan mempertimbangkan prospek usaha Perseroan pada masing-masing segmen kegiatan usaha Perseroan sebagai berikut:

Segmen Residensial

Segmen Residensial berfokus untuk tetap memasarkan produk siap huni (*ready stock*), sehingga di tahun-tahun mendatang Perseroan dapat meluncurkan produk-produk baru.

Untuk menambah kenyamanan dan meningkatkan nilai tambah, Perseroan menyediakan beberapa unit komersial seperti gerai Books & Beyond, Maxx Coffee dan Alfamart.

Untuk memberikan kemudahan gaya hidup bagi para pelanggan dalam kehidupan sehari-hari, pembangunan mal Meikarta CBD dilakukan di seluruh bagian tower yang saling terkoneksi. Pembangunan ini direncanakan akan selesai pada 2020. Tower-tower hunian juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas menarik seperti kolam renang, sarana olahraga, *playground*, dan *Ofuro* (khusus Tower Glendale Park dan Newport Park). Tower Newport Park secara khusus dilengkapi oleh smart features seperti *retina access*, *smart doorlock* dan *motion light sensor*.

Ke depannya, Perseroan akan terus mengembangkan dan meluncurkan produk-produk baru yang disesuaikan dengan kondisi pasar dan minat masyarakat. Untuk pengembangan Meikarta CBD, Perseroan terus meningkatkan *brand awareness* eksistensi Meikarta CBD dengan meningkatkan intensitas sarana promosi, memperluas jangkauan area promosi baik pemasangan media *outdoor* ataupun lokasi pameran.

Segmen Industrial

Dalam segmen industri, salah satu tantangan usaha yang dihadapi adalah ketatnya persaingan harga jual rata-rata dengan pelaku usaha sejenis di level secondary market dan Developer Industri lain di Koridor Timur Jakarta. Untuk mengatasi tantangan ini, Perseroan melakukan “market positioning” dengan menerapkan strategi harga untuk lahan-lahan strategis industri dan menawarkan lahan-lahan industri untuk ukuran menengah (di bawah 3 ha) dan kecil (di bawah 1 ha) dengan harga yang masih terjangkau pasar.

Perseroan berfokus untuk meningkatkan penjualan lahan industri, yang meliputi lahan siap bangun serta penyewaan lahan pergudangan, dengan tetap menjalin kerjasama dengan beberapa agen pemasaran, antara lain Forval Corporation dan Forval Indonesia.

Segmen Komersial

Dalam segmen komersial, Perseroan menghadapi tantangan usaha yaitu tingginya harga sewa rata-rata per tahun yang berkisar Rp55 ribu – 83 ribu/m²/bln. Kenaikan ini tidak berbanding selaras dengan kemampuan finansial investor komersial yang membutuhkan waktu untuk mulai berbisnis secara stabil terutama sektor usaha yang bergerak di bidang Food and Beverage.

Perseroan masih terus berfokus dalam penyewaan unit-unit komersial, serta penyediaan pusat aktivitas dan gaya hidup terkini yang berbasis teknologi modern di seluruh Kawasan Lippo Cikarang, khususnya di Meikarta CBD.

Segmen Pengelolaan Kota

Dalam pengelolaan kawasan, Perseroan fokus untuk terus meningkatkan kualitas pelayanan Town Management Services (TMS), agar penghuni properti di Kawasan Lippo Cikarang tetap mampu merasakan kepuasan dan kualitas hidup yang baik

Divisi TMS terus melakukan peningkatan kinerja dengan menjalankan berbagai kebijakan strategis sebagai berikut:

1. Fasilitas Layanan dan informasi melalui *Call Center*, *Emergency Call*, *Customer Service* didukung dengan sistem *Customer Relationship Management* (CRM).
2. Meningkatkan layanan apps Lippo Cikarang sebagai sarana informasi dan memberikan kemudahan cara bayar IPKL dan air melalui kerjasama dengan OVO.
3. Melakukan pembenahan arus serta kepadatan lalu lintas, antara lain
 - a. Membuat *u-turn* di depan Citywalk, dengan tujuan untuk mengurangi kepadatan kendaraan di Jalan M. H. Thamrin (simpang Lippo Cikarang – Hyundai).
 - b. Mendukung pengaturan simpang Cibarusah-LCEJIP, dengan tujuan untuk memberikan akses langsung bagi kendaraan yang akan melalui Jalan Cibarusah, sehingga tidak terjadi penumpukan kendaraan di Delta Silicon 1.
 - c. Membuka akses jalan menuju Tol Cibatu melalui area proyek Meikarta untuk memberikan akses yang lebih singkat dan sekaligus mengurangi kepadatan lalu lintas di Jalan Sriwijaya, Jalan Majapahit dan Jalan Mataram.
4. Melakukan peningkatan kualitas air bersih, antara lain:
 - a. Menyelesaikan perbaikan *Trident* yaitu alat penyaringan yang memisahkan zat padat pada air di WTP 2 untuk meningkatkan kualitas air bersih yang didistribusikan kepada pelanggan.
 - b. Membangun WTP 3 extension yang dilengkapi teknologi *Continuous Sand Filter* untuk memastikan ketersediaan air bersih
 - c. Meningkatkan pengawasan, pemeriksaan dan perbaikan pipa distribusi air untuk mengantisipasi dan menangani kebocoran pipa air;
 - d. Melakukan internkoneksi jalur distribusi air bersih dari WTP 2 dengan jalur distribusi air dari WTP 3 untuk menjaga kestabilan kualitas dan kuantitas air.
5. Meningkatkan upaya pengamanan, dengan penambahan jadwal dan area Patroli Reaksi Cepat (PRC).
6. Meningkatkan kualitas kebersihan lingkungan melalui peningkatan *monitoring dan control*.

7. PEMASARAN DAN PENJUALAN

Pemasaran

Pemasaran produk-produk Perseroan dilakukan di bawah naungan tanggung jawab Direktur Pemasaran. Pemasaran produk-produk Perseroan dilakukan dengan berbagai cara antara lain dengan melakukan sendiri kegiatan pemasarannya, menggunakan tenaga-tenaga penjual independen, agen-agen real estat atas dasar komisi atau referensi dari para karyawan Perseroan maupun pihak independen, dan dengan menggunakan jaringan pemasaran Realty 5000 (untuk pasar sekunder). Untuk penjualan rumah jadi, Perseroan secara langsung dan tidak langsung menawarkan berbagai tipe rumah. Bilamana konsumen ingin memodifikasi desain dari rumah-rumah jadi tersebut, mereka harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Perseroan agar tidak menyimpang dari prinsip desain yang menyatu dengan lingkungan.

Perseroan menyediakan juga lahan komersial dan industri siap bangun bagi para investor yang ingin membeli dan kemudian membangun proyeknya sendiri sesuai konsep perencanaan pengembangan kota yang sedang dilakukan Perseroan, seperti rumah sakit, sekolah, tempat sarana rekreasi dan lain sebagainya. Perseroan juga dapat ikut serta dalam proyek-proyek tersebut dengan menjadi pemegang saham dalam perusahaan patungan yang akan memiliki dan membangun proyek-proyek tersebut.

Untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi para pembeli maupun calon pembeli, Perseroan membuka kantor pemasarannya untuk umum selama 7 hari dalam 1 minggu. Dalam menunjang strategi pemasaran tersebut, maka divisi pemasaran melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Kunjungan langsung kepada calon pembeli guna membangun kerja sama dan hubungan yang baik dengan masyarakat dan sekitarnya;
2. Mengikuti pameran yang dilaksanakan oleh Asosiasi real estat antara lain Real Estate Indonesia (REI) maupun pameran tunggal yang dilaksanakan oleh Perseroan;
3. *Telemarketing* dengan mengundang calon pembeli melalui telepon;
4. Pembuatan brosur, selebaran, spanduk, umbul-umbul, dan materi promosi lainnya;
5. Melakukan promosi melalui koran, majalah, radio, televisi, dan jasa berita singkat (SMS);
6. Penawaran dengan potongan harga khusus berdasarkan jangka waktu pembayaran. Jenis pembayaran pembayaran, ataupun pembelian dalam periode tertentu dan memberikan hadiah kepada pembeli terhadap produk-produk tertentu;
7. Pemberian bonus dan Insentif kepada tenaga pemasaran berdasarkan target;
8. Membangun jaringan profesional yang baik dan terarah dengan pihak perbankan, pemerintahan, dan para investor; dan
9. Memberikan hadiah kepada pembeli untuk produk-produk tertentu.

Untuk transaksi penjualan kavling siap bangun, rumah tinggal dan rumah toko, Perseroan menawarkan tiga cara pembayaran, yaitu tunai, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dan pembayaran bertahap/angsuran tanpa bunga.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap satu dan/atau sekelompok pelanggan tertentu maupun kontrak-kontrak dengan Pemerintah. Selain itu, Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap produk/ pelayanan jasa dari pihak tertentu.

Penjualan

Perseroan memperoleh pendapatan dari segmen residensial, komersial dan industrial. Selain itu Perseroan juga memiliki sumber pendapatan berulang (*recurring income*) yang diperoleh Perseroan dari segmen usaha pengelolaan kota (*Town Management*) dan penyewaan lahan. Jumlah pendapatan berulang Perseroan untuk periode tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp339.931 juta, yang merupakan 15,4% dari total Pendapatan Perseroan.

Pendapatan Perseroan dari segmen rumah hunian dan apartemen untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp935.397 juta, yang merupakan 42,3% dari total Pendapatan Perseroan. Sementara pendapatan Perseroan dari penjualan tanah industri untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp76.754 juta, yang merupakan 3,5% dari total Pendapatan Perseroan dan pendapatan Perseroan dari segmen komersial dan rumah toko untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar 857.499, yang merupakan 38,8% dari total Pendapatan Perseroan.

Perseroan tidak memiliki kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan penjualan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang.

8. PERSAINGAN USAHA

Banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang usaha pengembangan dan pengelolaan kawasan kota terpadu, menyebabkan ketatnya persaingan dalam merebut pangsa pasar maupun lokasi-lokasi yang strategis. Kompetisi dari pengembang properti lain mempengaruhi tingkat permintaan terhadap kavling siap bangun dan fasilitas hunian disiapkan oleh Perseroan. Karena persaingan ini, Perseroan dituntut untuk menjaga kualitas produk, pelayanan pada segi sarana dan prasarana, kelengkapan infrastruktur, dan kualitas pelayanan purna jual yang baik serta kualitas perawatan yang konsisten.

Pesaing utama Perseroan di bidang pengembang dan pengelola kawasan kota terpadu yang terletak di sekitar kawasan Lippo Cikarang adalah (i) Kawasan Kota MM2100, (ii) Kawasan Kota Jababeka, dan (iii) Kawasan Kota Deltamas serta kawasan-kawasan kota lain di daerah Bekasi yang menawarkan produk-produk yang sejenis dengan Perseroan.

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

9. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (AMDAL)

Sesuai dengan peraturan yang berlaku, kegiatan pembangunan serta pengembangan permukiman yang dilakukan oleh Perseroan perlu dilengkapi dengan AMDAL. Proses AMDAL terdiri dari tahap penyusunan Kerangka Acuan dan tahap penyusunan Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL).

Pada awalnya dalam rangka kegiatan pembangunan Kawasan Industri, Perseroan telah memperoleh persetujuan Studi ANDAL Terpadu, RPL dan RKL sebagaimana terlihat berdasarkan Surat Persetujuan Menteri Perindustrian Republik Indonesia No. 74/M/4/1993 tanggal 20 April 1993.

Kemudian untuk kegiatan pembangunan Kawasan Industri dan Fasilitas Pendukungnya di Desa Cibatu Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Perseroan telah memperoleh Surat Kelayakan Lingkungan Hidup dari Bupati Bekasi Nomor: 006/SKKL-BPLH/2016 tanggal 29 Juni 2016.

Sedangkan untuk kegiatan pembangunan Unit Pengolahan II dan III serta pengoperasian Unit Pengolahan I di *Water Treatment Plan* unit 3 (WTP-3) di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Perseroan telah memperoleh Surat Kelayakan Lingkungan Hidup dari Bupati Bekasi Nomor: 001/SKKL-BPLH/2015 tanggal 21 Mei 2015.

Pada saat ini untuk kegiatan pembangunan Komersial Area (Apartemen) seluas 84,3 Ha di Desa Cibatu Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Perseroan, dalam rangka memperoleh persetujuan AMDAL, Perseroan melalui Surat No. 31/SP/LC-LAND/VII/2017 tanggal 12 Juli 2017 telah menyampaikan kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi dokumen Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan Hidup (KA-ANDAL), untuk lebih lanjut dibahas oleh Tim Teknis Komisi Penilai AMDAL Daerah Kabupaten Bekasi.

Sesuai Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi Nomor: 001/KA-ANDAL/2018 tanggal 23 Februari 2018 telah ditetapkan Kesepakatan Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan Hidup (KA-ANDAL) yang wajib digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan studi Analisis Dampak Lingkungan Hidup (ANDAL) selanjutnya.

Sesuai Surat Bupati Bekasi No. 003/SKKL-DLH/2018 tanggal 13 April 2018 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Pembangunan Area Komersial (Apartemen & Fasilitas Pendukungnya) oleh PT Lippo Cikarang Tbk, telah diputuskan bahwa rencana pembangunan area komersial (apartemen dan fasilitas pendukungnya) dinyatakan layak ditinjau dari aspek lingkungan hidup, dengan syarat dokumen ANDAL beserta RKL dan RPL-nya wajib dilaksanakan dan ditaati sepenuhnya.

Perseroan telah memiliki Izin Lingkungan sesuai dengan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi No. 503.10/Kep.176/DPMPTSP/V/2018 tanggal 22 Mei 2018 tentang Izin lingkungan Kegiatan Pembangunan Area Komersial (Apartemen dan Fasilitas Pendukungnya) di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi.

Perseroan dan Perusahaan Anak sangat memperhatikan kenyamanan dan keamanan penduduk Lippo Cikarang. Disamping menyediakan jasa keamanan, jalan, trotoar, taman, Perseroan juga mengatur pengelolaan berbagai limbah, seperti berikut ini:

Air Limbah Industri: Perseroan membangun saluran air limbah yang akan mengalirkan air limbah dari setiap unit kegiatan ke Pusat Pengolahan Air Limbah (“PPAL” atau “*Waste Water Treatment Plant*”) dengan suatu system agar pengaliran tersebut selalu berjalan dengan lancar dan tanpa kebocoran.

Limbah Padat dan Pembuangan Sampah: Perseroan mengkoordinasikan pengumpulan sampah bagi para penduduknya. Hal ini dilaksanakan melalui pelayanan pembuangan sampah harian yang mengumpulkan sampah di pusat-pusat pembuangan sampah untuk dibuang di tempat pembuangan sampah akhir.

10. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Berikut adalah seluruh Hak Kekayaan Intelektual atas merek-merek yang dimiliki sendiri oleh Perseroan dan Perusahaan Anak.

No	Merek	Kelas	Tanggal Pendaftaran	Nomor Sertifikat Pendaftaran Merek	Jangka Waktu Berakhir	Pemilik/ Pengaju Permohonan
1.	LIPPO CIKARANG KOTA TERLENGKAP DI TIMUR JAKARTA	16	5 Maret 2010	IDM000416068,	5 Maret 2020	Perseroan
2.	LIPPO CIKARANG KOTA TERLENGKAP DI TIMUR JAKARTA	35	5 Maret 2010	IDM000456079	5 Maret 2020	Perseroan
3.	LIPPO CIKARANG KOTA TERLENGKAP DI TIMUR JAKARTA	36	5 Maret 2010	IDM000444063,	5 Maret 2020	Perseroan
4.	LIPPO CIKARANG KOTA TERLENGKAP DI TIMUR JAKARTA	37	5 Maret 2010	IDM000444066	5 Maret 2020	Perseroan

Logo

Perseroan memiliki Hak Cipta atas ciptaan “Seni Design Logo LIPPO CIKARANG” yang telah terdaftar pada Daftar Umum Ciptaan dengan Nomor Pendaftaran: 013671 tanggal 28 Juni 1995.

Pada tanggal 12 Mei 2017 MKNT mengajukan permohonan pendaftaran hak merek kepada Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual Republik Indonesia (Ditjen HAKI) atas Merek “MEIKARTA the world of ours & Logo” untuk kelas barang/jasa nomor 44 dan nomor 41. Proses pendaftaran kedua merek tersebut pada tahap pemeriksaan substantif oleh Ditjen HAKI.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, merek-merek tersebut di atas merupakan ciri khas dan/atau merek dagang yang identik dengan Perseroan untuk barang dan jasa yang ditawarkan oleh Perseroan. Disamping itu merek-merek tersebut juga memberikan perlindungan hukum bagi Perseroan.

11. RISET DAN PENGEMBANGAN

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum memiliki divisi Riset dan Pengembangan secara khusus, sehingga Perseroan tidak melakukan alokasi biaya secara khusus untuk kegiatan riset dan pengembangan. Riset dan pengembangan Perseroan dilakukan menggunakan jasa pihak ketiga.

12. SIFAT MUSIMAN DARI KEGIATAN USAHA

Industri properti di Indonesia memiliki siklus bisnis yang terkait dengan iklim usaha di Indonesia. Bisnis properti sangat erat kaitannya dengan kondisi perekonomian secara umum, termasuk namun tak terbatas pada ketersediaan kredit kepemilikan rumah dari bank, tingkat suku bunga bank, tingkat kepercayaan konsumen, regulasi perpajakan, ketersediaan unit properti di lokasi strategis dan lain sebagainya.

13. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (“CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY/ CSR”)

Perseroan sebagai perusahaan properti mengemban tanggung jawab moral dan kepedulian untuk menyelaraskan kegiatan bisnisnya dengan peningkatan kualitas hidup masyarakat serta kelestarian alam dan lingkungan di sekitarnya. Seluruh aspek ini merupakan bagian penting dari pertumbuhan bisnis Perseroan.

Dengan kelestarian alam yang terus terjaga serta peningkatan aspek sosial dan kemasyarakatan, Perseroan mampu menghadirkan taraf hidup yang berkualitas tidak saja bagi seluruh karyawan dan pelanggan atau penghuni di dalam kawasan Lippo Cikarang, namun terlebih bagi seluruh masyarakat lain disekitarnya, serta seluruh pemangku kepentingan. Kepedulian dan prioritas Perseroan juga terletak pada aspek ketenagakerjaan dan keselamatan kerja karyawan.

Dalam manajemen proyek, Perseroan memastikan bahwa aspek Ketenagakerjaan, Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3) selalu dipatuhi sehingga seluruh karyawan dapat menjalankan tugas dan kewajibannya dengan baik dan aman. Perseroan juga terus berupaya memastikan bahwa seluruh pelanggan Perseroan mampu menikmati produk dan jasa Perseroan dengan optimal, maka Perseroan juga terus berupaya memenuhi tanggung jawabnya kepada para pelanggan.

Kegiatan CSR Perseroan secara umum berlandaskan pada Peraturan Pemerintah yaitu Pasal 1 ayat 3 dari UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Dalam pelaksanaannya, Perseroan menyelenggarakan kegiatan CSR melalui sumber daya internal dan juga melalui kolaborasi dengan pihak-pihak lain. Dengan berkolaborasi dengan mitra dan masyarakat, Perseroan berupaya menciptakan dampak dan hasil yang optimal dan berkelanjutan.

Saat ini Perseroan tengah memfokuskan kegiatan CSR yang dikelompokkan sebagai berikut:

a. Tanggung Jawab Lingkungan Hidup

Kebijakan dan jenis program kelestarian lingkungan yang dilakukan Perseroan adalah:

1. Pengembangan Perkantoran Hijau
Program penggunaan kertas dengan efektif dan efisien, penerapan teknologi yang efektif agar pengiriman dan pertukaran data dapat dilakukan secara elektronik termasuk penghentian arus listrik secara otomatis saat perangkat listrik dalam kondisi tidak aktif.
2. Pengembangan Lingkungan Hijau
Aturan rasio lahan hijau yang diterapkan oleh Perseroan yaitu 60:40 untuk area usaha seperti di media jalan dan 70:30 untuk lahan perumahan. Perseroan juga menyiasati pengelolaan air dengan membuat danau tampungan dengan tujuan mengumpulkan air di musim hujan, mengurangi penguapan dan menjaga stabilitas suhu udara di sekitar.
3. Bangunan Hijau
Konsep bangunan hijau yang mengacu kepada pertimbangan desain konstruksi pada rumah tinggal yang didesain dengan jendela yang besar, langit-langit yang tinggi, dan ventilasi udara yang cukup sehingga pertukaran udara dan pencahayaan diperoleh secara optimal.
4. Penanaman 2.000 Pohon
Perseroan mendonasikan sebanyak 2.000 bibit pohon sukun untuk ditanam di Kecamatan Bojongmangu bekerjasama dengan Kodim 0509, Kabupaten Bekasi.
5. Kebersihan Lingkungan
Perseroan bekerjasama dengan Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi dan instansi pemerintah turut serta membersihkan sampah yang berada di sekitar Pasar Tradisional Cikarang, pada September 2018.

6. Sertifikasi Lingkungan
Perseroan memperoleh sertifikasi Peringkat Pengelolaan Lingkungan PROPER JABAR 2016-2017 dengan peringkat BIRU oleh Dinas Lingkungan Hidup Daerah Provinsi Jawa Barat pada Februari 2018.
7. Sistem Pengolahan Limbah
Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) Kawasan Lippo Cikarang menggunakan sistem fisika, biologi dan kimia untuk mengolah air limbah yang dihasilkan oleh industri yang berada di kawasan Industri Lippo Cikarang. Dengan kapasitas penampungan 5000 m³, Air limbah yang disalurkan ke IPAL Kawasan diolah dan memenuhi standar regulasi pemerintah untuk menyalurkan ke badan air penerima.
8. Mekanisme Pengaduan Masalah Lingkungan
Mekanisme pengaduan masalah lingkungan yaitu melalui saluran telepon yang aktif selama 24 jam di nomor (021) 899 08911 dan juga dapat mengirimkan surat elektronik ke alamat cs@lippo-cikarang.com.

b. Tanggung Jawab K3 2.000 Pohon

aLittle Bee dan 16. Acara ini diikuti oleh 110 siswa/siswi.

Salah satu kebijakan Perseroan di bidang ketenagakerjaan adalah terkait dengan remunerasi atau imbalan kerja karyawan. Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya senantiasa memastikan remunerasi atau imbalan kerja karyawan memiliki posisi yang kompetitif dibandingkan dengan perusahaan serupa lainnya, dengan melakukan evaluasi sistem remunerasi yang diberikan kepada karyawan secara berkala, termasuk memberikan program remunerasi karyawan diluar upah, antara lain sebagai berikut:

1. Tunjangan Hari Raya (THR)
2. Bonus Tahunan
3. Dana Pensiun dari Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK)
4. Asuransi Kesehatan
5. Asuransi Jiwa
6. Tunjangan Transportasi dan Makanan

Sebagai bagian dari penerapan program K3 di bidang kesehatan, Perseroan telah menyediakan kotak pertolongan pertama pada kecelakaan (P3K) di setiap lantai gedung dan tangga darurat, serta mengikutsertakan seluruh karyawan dalam Jaminan Kecelakaan Kerja (BPJS Ketenagakerjaan), BPJS Kesehatan, Dana Pensiun, dan Asuransi Kesehatan Swasta. Selain itu, pada tahun 2018, Perseroan bekerja sama dengan PMI dan Siloam Hospitals Lippo Cikarang dalam menyelenggarakan Aksi Donor Darah sebanyak 3 (tiga) kali dalam setahun, yaitu pada tanggal 20 Februari, 10 Juli, 22 November 2018.

Di bidang keselamatan kerja, Perseroan senantiasa berupaya untuk memberikan perlindungan, rasa aman, sekaligus menumbuhkan kesadaran mengenai aspek keselamatan kepada semua karyawan saat bekerja dan berada di lingkungan Perseroan, dengan memprioritaskan keselamatan kerja, terutama pada pengerjaan proyek-proyek yang tersebar di seluruh Indonesia serta memberikan berbagai bekal pelatihan terkait dengan keselamatan kerja bagi seluruh karyawan.

Dengan memberlakukan kebijakan dan kegiatan yang mengedepankan keselamatan kerja, termasuk memberikan pelatihan-pelatihan terhadap para karyawan, Perseroan mampu untuk senantiasa memberikan yang terbaik kepada seluruh pemangku kepentingan yang terlibat.

Sebagai implementasi atas penerapan program K3 di bidang keselamatan kerja, selama tahun 2018, Perseroan telah melakukan beberapa kegiatan pelatihan, antara lain sebagai berikut:

1. Pelatihan Pemadam Kebakaran dengan mengadakan simulasi internal kebakaran pada tanggal 4 sampai dengan 8 September 2018.
2. Perseroan bekerjasama dengan Siloam Hospitals Lippo Cikarang mengadakan First Aid Training pada tanggal 6 November 2018 dan 27 November 2018.

Dalam penerapan program K3, Perseroan memberlakukan prosedur keselamatan kerja yang harus dipatuhi oleh setiap pekerja proyek ataupun pengawas yang memantau lokasi proyek tersebut. Prosedur Keselamatan Kerja dibuat berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja. Prosedur tersebut mengatur Manajemen dan para pekerja untuk melaksanakan kewajibannya dalam menciptakan sistem kerja dan fasilitas serta praktek kerja yang aman, memakai alat pelindung, tidak menyalahgunakan atau merusak fasilitas apapun yang telah disediakan.

Dengan menjalankan prosedur keselamatan kerja yang benar dan disiplin, seluruh anggota perusahaan yang terlibat menerima dampak yang positif, yaitu tingkat kecelakaan kerja yang rendah.

c. Tanggung Jawab Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan

Dalam rangka mendukung kesejahteraan masyarakat, pada tahun 2018 Perseroan melalui program Lippo Cikarang Peduli, telah melaksanakan berbagai kegiatan sosial kemasyarakatan, antara lain sebagai berikut:

1. Membangun penunjuk desa atau dikenal dengan istilah gapura untuk warga Desa Cicau, Bekasi, Jawa Barat pada tanggal 29 Maret 2018.
2. Meresmikan Masjid di Klaster Taman Lembah Hijau, Lippo Cikarang, pada tanggal 14 Mei 2018.
3. Menyerahkan hewan qurban ke beberapa instansi dan organisasi masyarakat, pada tanggal 20 Agustus 2018.

Memberikan bantuan air bersih yang disalurkan ke Kampung Cikaung 1 dan Kampung Cikaung 2 yang terletak di Desa Karangmulya Kecamatan Bojong Mangu Kabupaten Bekasi, pada tanggal 20 September 2018 dan ke Puskesmas Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat dan Pondok Pesantren Darul Ikhlas, Kecamatan Serang Baru, pada tanggal 12 Oktober 2018.

Sepanjang tahun 2018, melalui program Lippo Cikarang Peduli, Perseroan telah melaksanakan berbagai program kesehatan masyarakat, antara lain sebagai berikut:

1. Pengobatan gratis di desa Jayamukti pada tanggal 9 Juli 2018.
2. Mendukung dan memfasilitasi jalan sehat lintas agama yang dilaksanakan oleh warga yang tinggal di Lippo Cikarang beserta tokoh agama pada tanggal 8 September 2018.

Melalui program Lippo Cikarang Peduli, pada tahun 2018 Perseroan telah melaksanakan program pendidikan kemasyarakatan, antara lain sebagai berikut:

1. Kegiatan Lippo Cikarang Mengajar yang diadakan di SDN Sukaresmi 04 pada April 2018 dan di SDN Sukaresmi 05 pada Agustus 2018.
2. Program Dukung Anak Indonesia "Genius" bekerjasama dengan Siloam Hospitals dalam Peringatan Hari Anak Nasional 2018 di SDIT Al-Luthfah, pada tanggal 23 Juli 2018.
3. Program lomba membaca "Ajak Anak Gemar Membaca" antar kecamatan Cikarang Selatan dan Cikarang Pusat dan Penyerahan Sumbangan Buku ke SDN Sukaresmi 05 pada tanggal 24 Agustus 2018.

Kebijakan anti korupsi Perseroan telah diatur di Peraturan Perusahaan dan Kode Etik Perusahaan. Secara khusus juga diatur melalui Surat Keputusan Direksi mengenai anti gratifikasi yang melarang tindakan suap yang dapat mempengaruhi proses pengambilan keputusan, serta dengan menerapkan *whistleblowing system* yang menyediakan saluran formal bagi karyawan dalam membantu menciptakan tata kelola perusahaan secara profesional dan adanya proses yang berstandarisasi dalam penyampaian aspirasi yang membantu Perseroan memberantas segala pelanggaran ataupun potensi pelanggaran.

d. Tanggung Jawab Barang & Jasa, dan Konsumen

Perseroan sebagai perusahaan properti bertanggung jawab atas kualitas produk dan jasanya, serta atas konsumen yang mencakup aspek pra-penjualan, mutu produk, dan layanan purnajual. Untuk meningkatkan kualitas hubungan serta mengetahui tingkat kepuasan para konsumen, Perseroan rutin mengadakan acara pertemuan dengan *tenant* di kawasan industri. Perseroan juga memastikan bahwa sarana komunikasi dengan pelanggan selalu tersedia.

Informasi tentang produk Perseroan ditampilkan dengan jelas dan disebarluaskan melalui berbagai sarana media seperti, brosur, flyer, billboard, umbul-umbul, spanduk, majalah internal Goodnews, Facebook, Instagram, Twitter, surat elektronik dan situs Perseroan. Selain itu, Perseroan juga aktif mengadakan pameran di berbagai area komersial.

Sebagai sarana untuk pengaduan konsumen, Perseroan menyediakan beberapa pelayanan pengaduan yaitu sebagai berikut:

1. Sistem Customer Relationship Management (CRM)
2. Call Center saluran telepon 24 jam untuk konsumen di nomor (021) 808 20800
3. Emergency Call 911 untuk pengaduan penghuni di nomor (021) 899 08911
4. Email di cs@lippo-cikarang.com

Realisasi biaya CSR yang telah dikeluarkan oleh Perseroan untuk seluruh program CSR yang diimplementasikan di bidang lingkungan, K3, pengembangan sosial dan kemasyarakatan, dan tanggung jawab terhadap konsumen adalah sebesar Rp4.584,53 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan Rp 1.153,38 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menunjukkan posisi ekuitas Perseroan yang didasarkan pada Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Didik Wahyudiyanto.

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
EKUITAS		
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 500 per Saham		
Modal Dasar - 2.700.000.000 Saham		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 696.000.000 Saham	348.000	348.000
Proforma Ekuitas yang Timbul dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	-	680
Tambahan Modal Disetor - Neto	12.158	41.458
Komponen Ekuitas Lain	2.017.922	3.107.748
Saldo Laba	4.867.154	2.903.983
Penghasilan Komprehensif Lain	51.833	55.909
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	7.297.067	6.457.778
Kepentingan Non Pengendali	232.961	74.872
JUMLAH EKUITAS	7.530.028	6.532.650

Setelah tanggal Laporan Keuangan 31 Desember 2018 hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak ada perubahan struktur modal yang terjadi.

Perseroan telah mengajukan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PUT I untuk menawarkan sebanyak-banyaknya 1.983.600.000 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta enam ratus ribu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan.

Setiap pemegang 100 (seratus) saham biasa atas nama yang namanya tercantum dalam DPS pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB mendapatkan 285 (dua ratus delapan puluh lima) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham, dengan harga pelaksanaan Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham.

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PUT I ini dilaksanakan seluruhnya menjadi saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, maka susunan proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Komponen Ekuitas Lain	Saldo Laba	Penghasilan Komprehensif Lain	Kepentingan Non- Pengendali	Jumlah Ekuitas
Posisi Ekuitas menurut Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2018 dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham	348.000	12.158	2.017.922	4.867.154	51.833	232.961	7,530,028
Perubahan Ekuitas seandainya PUT I sebanyak 1.983.600.000 saham dengan harga pelaksanaan Rp1.495 per saham, dengan nilai nominal Rp500 per saham, terjadi pada tanggal 31 Desember 2018	991.800	1.968.129 ¹⁾	-	-	-	-	2.959.929
Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 Setelah PUT I	1.339.800	1.980.287	2.017.922	4.867.154	51.833	232.961	10.489.957

Keterangan:

1) Setelah dikurangi biaya emisi

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Saham-saham yang diterbitkan dan ditawarkan kepada para pemegang saham dalam rangka PUT I ini akan mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham-saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan sebelum PUT I, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak atas pembagian dividen.

Berdasarkan UUPT, pembayaran dividen dilakukan melalui keputusan pemegang saham pada RUPST atau RUPSLB atas rekomendasi dari Direksi Perseroan. Perseroan dapat melakukan pembayaran dividen dalam suatu tahun atas hasil laba bersih Perseroan dari tahun sebelumnya. Sebelum berakhirnya tahun buku Perseroan, dividen dapat dibagikan sepanjang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan jika pembagian dividen tersebut tidak menyebabkan jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib dan tidak mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian tersebut ditentukan oleh Direksi setelah disetujui oleh Dewan Komisaris. Apabila setelah akhir tahun buku tersebut, Perseroan mengalami kerugian, maka dividen yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan, dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen yang harus dikembalikan.

Perseroan merencanakan akan membagikan dividen tunai sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Besarnya dividen yang akan dibagikan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan, serta tanpa mengurangi hak dari RUPS, untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Seluruh Saham Perseroan yang telah diambil bagian dan disetor penuh dalam Perseroan, termasuk Saham yang akan ditawarkan dalam rangka PUT I Kepada Para Pemegang Saham Dalam Rangka Penerbitan HMETD, mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal, termasuk hak atas dividen.

Perseroan bermaksud untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan atas laba bersih dengan kisaran sebagai berikut:

Laba Bersih	Persentase Dividen Kas Terhadap Laba Bersih
Sampai dengan Rp800 miliar	Sampai dengan 10%
Di atas Rp800 miliar	10% - 30%

Perseroan tidak memiliki *negative covenants* yang bersifat material sehubungan dengan pembatasan pihak ketiga dalam rangka pembagian dividen.

Sejak Penawaran Umum Perseroan di tahun 1997 hingga saat ini, Perseroan belum pernah membagikan Dividen kepada Pemegang Saham.

XI. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian keuntungan yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada Badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai objek Pajak Penghasilan ("Undang-Undang No. 36 Tahun 2008"), dengan syarat:

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

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK-03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal berupa dividen dari saham pada perseroan terbatas yang tercatat di BEI.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1994 tentang Penghasilan Atas Penghasilan Atas Penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham di BEI, telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di BEI dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara BEI melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Pemilik saham Pendiri dikenakan tambahan pajak penghasilan sebesar 0,50% dari nilai seluruh saham Pendiri yang dimilikinya pada saat penawaran umum perdana. Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai saham pada saat penawaran umum. Penyetoran tambahan pajak penghasilan dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham Pendiri sebelum penjualan saham Pendiri, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di BEI.

Yang dimaksud dengan "Pendiri" adalah orang pribadi atau badan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan Terbatas atau tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan Terbatas sebelum Pernyataan Pendaftaran yang diajukan kepada OJK dalam rangka penawaran umum perdana menjadi efektif.

3. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh Perseroan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di BEI. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih metode pembayaran berdasarkan 0,5% Pajak Penghasilan yang bersifat final, maka penghitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai Pasal 17 Undang-Undang No. 36 Tahun 2008.
4. Berdasarkan Pasal 23.a.1 Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, dividen yang berasal dari saham, baik yang diperdagangkan di Pasar Modal maupun yang tidak, yang terutang atau dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong PPh Pasal 23 sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto.

5. Berdasarkan Pasal 17.2.c Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, dividen yang dibagikan kepada wajib pajak orang pribadi dalam negeri dipotong PPh Pasal 4 (2) sebesar 10% dan bersifat final.

Sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No: 238/PMK.03/2008 tanggal 30 Desember 2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan dan Pengawasan Pemberian Penurunan Tarif Bagi Wajib Pajak Badan Dalam Negeri yang berbentuk Perseroan Terbuka maka Perseroan telah mendapat penurunan tarif Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) lebih rendah dari tarif tertinggi Pajak Penghasilan Wajib Pajak Badan Dalam Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) huruf b Undang-undang.

HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (HMETD)

Pembagian Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Pemegang Saham Indonesia

Pembagian HMETD sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak menjadi Objek Pajak Penghasilan, kecuali apabila HMETD tersebut dijual kepada pemegang sahamnya. Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-03/PJ.42/1993 tanggal 29 Januari 1993 tentang Pajak Penghasilan atas HMETD (bukti *rights*) apabila Pemegang Saham menjual bukti *rights*, maka hasil penjualan tersebut adalah penghasilan yang merupakan Objek Pajak Penghasilan.

Pembagian *Pre-emptive Rights* kepada Pemegang Saham Asing

Penghasilan dari penjualan HMETD yang diterima oleh Pemegang Saham Asing, dikenakan pemotongan pajak Penghasilan yang pada saat ini sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah perkiraan pendapatan bersih. Namun mengingat hingga saat ini perkiraan pendapatan bersih tersebut belum ditetapkan maka dalam praktek pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari penjualan HMETD tersebut oleh pemegang saham asing masih diperdebatkan. Dalam beberapa *Tax Treaty* tertentu terdapat ketentuan yang mengecualikan pengenaan pajak penghasilan tersebut. Dalam hal ini penerima wajib menyediakan surat keterangan domisili yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang di Negara yang menjadi salah satu pihak dalam *Tax Treaty* tersebut.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Biaya Meterai, dokumen sehubungan dengan penjualan saham terutang bea meterai. Pada saat ini, bea meterai dikenakan sebesar Rp6.000,00 untuk transaksi di atas Rp1.000.000,00 dan sebesar Rp3.000,00 untuk transaksi dengan harga nominal lebih dari Rp250.000,00 sampai dengan Rp1.000.000,00. Bea meterai ini terutang pada saat dokumen dipergunakan.

B. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak. Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perseroan menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pajaknya.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PUT I INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PUT I INI.

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA KEWAJIBAN PERPAJAKANNYA SAMPAI DENGAN PROSPEKTUS INI DITERBITKAN.

XII. KETERANGAN MENGENAI PEMBELI SIAGA

Berdasarkan dengan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Lippo Cikarang Tbk No. 44 tanggal 18 April 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka PUT I PT Lippo Cikarang Tbk No. 89 tanggal 10 Mei 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, yang bertindak sebagai Pembeli Siaga (*Standby Buyer*) sehubungan dengan PUT I ini adalah:

PT Kemuning Satiatama

Berita Satu Plaza (d/h Gedung Citra Graha Lt.10 Suite 1003
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 35-36, Kelurahan Kuningan Timur
Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12950
Telepon: (021) 256 69000

Apabila saham yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang saham atau pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau FPPS Tambahan, secara proporsional berdasarkan HMETD yang telah dilaksanakan.

Apabila setelah dialokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga yaitu KMST akan membeli seluruh sisa saham tersebut dengan harga pelaksanaan Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah) setiap saham yang seluruhnya akan dibayar tunai.

Apabila KMST, selaku Pembeli Siaga membeli seluruh sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang Saham Perseroan maka kepemilikan KMST pada Perseroan adalah sebanyak-banyaknya sebesar 84,99%.

Perjanjian di atas merupakan perjanjian lengkap, yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai hal dimuat dalam perjanjian dan setelah ini tidak ada lagi perjanjian yang dibuat oleh pihak yang isinya bertentangan dengan perjanjian ini.

KETERANGAN MENGENAI PEMBELI SIAGA

Riwayat Singkat

KMST didirikan dengan nama PT Kemuning Satiatama, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta No. 34 tanggal 11 Januari 1989 dengan judul "Perseroan Terbatas" yang dibuat dihadapan Esther Daniar Iskandar, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-6475.HT.01.01-Th'89 tanggal 22 Juli 1989.

Anggaran Dasar KMST telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah berdasarkan Akta No. 831 Tanggal 24 Oktober 2018.

Kegiatan Usaha

Sesuai ketentuan anggaran dasar KMST menjalankan usaha dibidang pembangunan, pengangkutan darat, perdagangan, perindustrian, pertanian, perbengkelan, jasa, percetakan.

Permodalan

Berdasarkan Akta No. 831 Tanggal 24 Oktober 2018 tersebut, struktur permodalan KMST adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp1.000 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	650.000.000	650.000.000.000	
Pemegang Saham:			
PT Lipposindo Abadi	162.119.000	162.119.000.000	99,76%
PT Wisma Jatim Propertindo	380.000	380.000.000	0,23%
PT Maharama Sakti	1.000	1.000.000	0,01%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	162.500.000	162.500.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	487.500.000	487.500.000.000	

Pengawasan dan Pengurusan

Direksi

Presiden Direktur : Stephen Eko Purwanto
Direktur : Susanto
Direktur : Norita Alex

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Jumlah Aset	8.589.827	12.455.503
Jumlah Liabilitas	1.695.594	4.734.087
Jumlah Ekuitas	6.894.233	7.721.416

(dalam jutaan Rupiah, kecuali laba per saham dasar)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Pendapatan Neto	2.124.392	1.457.524
Beban Pokok Pendapatan	(869.943)	(823.825)
Laba Bruto	1.254.449	633.699
Laba Tahun Berjalan	2.220.722	368.440
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	2.214.426	370.298
Laba per Saham Dasar	3.096	527

Hubungan Afiliasi

KMST dan Perseroan merupakan pihak terafiliasi. Adapun hubungan afiliasi tersebut adalah KMST sebagai Pemegang Saham Utama Perseroan.

Sebagai Pembeli Siaga, sumber dana KMST berasal dari hasil Penawaran Umum Terbatas IV PT Lippo Karawaci Tbk.

PERSYARATAN PENTING DALAM PERJANJIAN PEMBELI SIAGA

Berikut adalah persyaratan penting dalam Perjanjian Pembelian Sisa Saham:

- a. Para Pihak
 1. Perseroan
 2. KMST
- b. Kesanggupan Pembeli Siaga

Bahwa jika pemegang saham Perseroan dan/atau pemegang HMETD tidak memesan secara penuh HMETD mereka atas Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD sampai pada akhir periode perdagangan, Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD yang tidak dipesan tersebut akan dialokasikan secara proporsional kepada pemegang saham Perseroan dan/atau pemegang HMETD yang telah mengajukan pemesanan saham tambahan.

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika setelah penawaran Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD kepada pemegang saham Perseroan dan/atau pemegang HMETD, pelaksanaan komitmen Pemegang Saham Utama dan pemesanan saham tambahan, masih terdapat sisa saham, maka sisa saham wajib dibeli seluruhnya oleh Pembeli Siaga dengan harga pelaksanaan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pembelian Sisa Saham, dengan syarat-syarat yang tercantum dalam Perjanjian Pembelian Sisa Saham dan dengan memperhatikan peraturan pasar modal yang berlaku.
- c. Harga Penawaran dan Pembayaran

Harga pelaksanaan adalah Rp1.495 (seribu empat ratus sembilan puluh lima Rupiah).
- d. Jangka Waktu

Perjanjian Pembelian Sisa Saham mulai berlaku sejak tanggal 18 April 2019. Perjanjian Pembelian Sisa Saham akan berakhir dengan sendirinya apabila pernyataan pendaftaran menjadi efektif tidak diperoleh pada selambatnya 6 (enam) bulan setelah laporan keuangan Perseroan yang digunakan dalam PUT I atau segala kewajiban para pihak berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham telah diselesaikan sebagaimana mestinya, dengan memperhatikan peraturan pasar modal yang berlaku.
- e. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak setuju bahwa setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul dari atau berkenaan pelaksanaan Perjanjian Pembelian Sisa Saham akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah oleh Para Pihak dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak tanggal pemberitahuan tertulis dari salah satu pihak mengenai perselisihan tersebut, maka perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut harus diselesaikan melalui Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia ("BAPMI") dengan menggunakan Peraturan dan Acara BAPMI dan tunduk pada Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa berikut semua perubahannya.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam PUT I ini adalah sebagai berikut:

Akuntan Publik	Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan Plaza ASIA Lantai 10 Jl. Jend. Sudirman Kav. 59 Jakarta 12190, Indonesia Telp.: (021) 514 01340 Fax.: (021) 514 01350
Nama Partner	Didik Wahyudiyanto
STTD	STTD.KAP-00012/PM.22/2017
Keanggotaan Asosiasi	IAPI No.1192
Surat Penunjukan	No.066/LC-COS/IV/2019 tanggal 4 April 2019

Tugas dan fungsi Akuntan Publik yang diuraikan tersebut di bawah ini berpedoman pada standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI (Institut Akuntan Publik Indonesia).

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Di dalam standar tersebut, Akuntan Publik diharuskan untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa Laporan Keuangan bebas dari salah saji yang material. Audit yang dilakukan Akuntan Publik mencakup pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam Laporan Keuangan dan juga penilaian atas prinsip-prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian Laporan Keuangan secara keseluruhan.

Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan dalam Laporan Keuangan Konsolidasian yang digunakan dalam rangka PUT I ini berdasarkan audit yang dilakukan.

Konsultan Hukum	Soemarjono, Herman & Rekan Jl. Sultan Agung No.62 Ps. Manggis, Kota Jakarta Selatan Jakarta 12970, Indonesia Telepon: (021) 829 4960 Faksimili: (021) 828 0530
Nama Partner	Soemarjono Soemarsono
STTD	No. STTD.KH-208/PM.2/2018 tanggal 14 September 2018
Keanggotaan Asosiasi	No. 92003
Pedoman Kerja	Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	No.065/LC-COS/IV/2019 tanggal 4 April 2019

Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang diuraikan tersebut di bawah ini berpedoman pada standar profesi dan peraturan pasar modal yang berlaku guna melaksanakan prinsip keterbukaan.

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Melakukan pemeriksaan uji tuntas atas fakta mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan tersebut dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang merupakan penjelasan atas Perseroan dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, sesuai dengan kode etik, standar profesi dan peraturan pasar modal yang berlaku.

Notaris	Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. Jl. Panglima Polim V No.11 Melawai, Kebayoran Baru Jakarta 12160, Indonesia Telepon: (021) 724 4650 Faksmili: (021) 726 5090
STTD	STTD.N-41/PM.22/2018
Keanggotaan Asosiasi	INI No. 1123819721017
Pedoman Kerja	Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.
Surat Penunjukan	No. 067/LC-COS/IV/2019 tanggal 10 April 2019

Tugas dan fungsi Notaris yang diuraikan tersebut di bawah ini berpedoman pada Kode Etik Notaris yang berlaku.

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Membuat Akta-akta Berita Acara RUPS dan Perjanjian-perjanjian sehubungan dengan PUT I, sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan dalam rangka PUT I kecuali rapat-rapat mengenai keuangan, penentuan harga dan strategi pemasaran.

Biro Administrasi Efek	PT Sharestar Indonesia Berita Satu Plaza Lt. 7 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 35-36 Jakarta 12950, Indonesia Telepon: (021) 527 7966 Faksmili: (021) 527 7967
Ijin Bapepam	KEP-25/PM/1991 tanggal 14 Mei 1991
Keanggotaan Asosiasi	Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia No.: ABI/IX/2014-006
Pedoman Kerja	Standar Profesi Biro Administrasi Efek dan Peraturan Pasar Modal
Surat Penunjukan	No. 068/LC-COS/IV/2019 tanggal 10 April 2019

Tugas dan fungsi BAE yang diuraikan tersebut di bawah ini berpedoman pada Standar Profesi Biro Administrasi Efek dan Peraturan Pasar Modal.

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Melaksanakan administrasi DPS, menghitung HMETD, distribusi HMETD, administrasi pelaksanaan HMETD, deposit saham hasil pelaksanaan HMETD ke dalam sistem elektronik, melaksanakan penjabatan, menerbitkan FKPS, menyajikan laporan pelaksanaan HMETD dan menerbitkan surat kolektif saham.

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal, kecuali PT Sharestar Indonesia dengan ini menyatakan bahwa tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam UUPM.

XIV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Dalam rangka PUT I ini, Perseroan telah menunjuk PT Sharestar Indonesia sebagai Pelaksana Pengelolaan Administrasi Saham dan sebagai Agen pelaksana yang bertugas pula menyampaikan saham hasil pelaksanaan kepada para pemesan dalam rangka PUT I, sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka PUT I PT Lippo Cikarang Tbk No. 45 tanggal 18 April 2019 sebagaimana telah diubah dengan Akta Adendum Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka PUT I PT Lippo Cikarang Tbk No. 90 tanggal 10 Mei 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta.

Persyaratan dan tata cara pemesanan pembelian saham dalam PUT I adalah sebagai berikut:

1. Pemesan yang Berhak

Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB, berhak untuk mengajukan pembelian Saham Baru dalam rangka PUT I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 100 (seratus) saham mendapatkan 285 (dua ratus delapan puluh lima) HMETD, dimana setiap Pemegang Saham yang memiliki 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 dilakukan 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 UUPM.

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 di registrasikan, yaitu sebelum batas akhir pencatatan dalam DPS yakni sebelum tanggal 25 Juni 2019.

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 26 Juni 2019.

Prospektus Final, FPPST dan formulir lainnya tersedia dan dapat diperoleh pemegang saham di kantor BAE, yaitu PT Sharestar Indonesia dengan alamat:

PT Sharestar Indonesia
BeritaSatu Plaza (d/h Citra Graha Building) Lantai 7
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 35-36
Jakarta 12950

dengan menunjukkan bukti identitas atas nama pemegang saham yang tercatat dari masing-masing Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodiannya.

Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham, yang dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak atau kuasanya di BAE pada setiap Hari Kerja dan jam kerja mulai tanggal 26 Juni 2019 sampai dengan 28 Juni 2019 dan 1 Juli 2019 sampai dengan 3 Juli 2019, dengan membawa:

- a) Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) dan fotokopi anggaran dasar (bagi pemegang saham badan hukum/lembaga). Pemegang saham juga wajib menunjukkan asli dari fotokopi tersebut.
- b) Asli surat kuasa (jika dikuasakan) bermaterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

3. Pendaftaran Pelaksanaan HMETD

A. Prosedur Pelaksanaan HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif

1. Pemegang HMETD memberikan instruksi pelaksanaan HMETD kepada *Anggota Bursa dan/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 dan/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 3.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 dibayar penuh (*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 CBEST. Selanjutnya, setelah melakukan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut maka KSEI akan memberikan data 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 serta menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - a. Asli SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
 - b. Asli bukti pembayaran Harga Pelaksanaan HMETD;
 - c. Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang HMETD (perorangan) yang akan melakukan pelaksanaan HMETD (Kartu Tanda Penduduk ("KTP")/paspor/Kartu Izin Tinggal Terbatas ("KITAS"); atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari pemegang HMETD (lembaga/badan hukum) yang akan melakukan pelaksanaan HMETD;
 - d. Asli surat kuasa, jika pelaksanaan HMETD dilakukan oleh pemegang HMETD melalui kuasanya dan dilampirkan fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemberi dan penerima kuasa (KTP/paspor/KITAS);
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 dibayar penuh (*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 FPPS Tambahan yang telah disediakan melalui Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian dan menyerahkan kepada BAE paling lambat hari terakhir pelaksanaan HMETD yakni tanggal 3 Juli 2019, dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
- b. Asli surat kuasa yang sah bermeterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dilampirkan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
- c. Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-Best yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut;
- d. Asli formulir penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk pendistribusian Saham Hasil Penjatahan oleh BAE;
- e. Asli 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 5 Juli 2019 dalam keadaan tersedia (*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 8 Juli 2019 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

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.

Persyaratan Pembayaran HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PUT I yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE harus dibayar penuh (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah dan/atau mata uang USD, pada saat pengajuan pemesanan secara tunai, cek, bilyet, giro atau pemindahbukuan atau transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPS Tambahan dan pembayaran dilakukan ke rekening Perseroan pada:

Rekening dalam mata uang Rupiah
PT Lippo Cikarang Tbk
No. Rekening: 130-30-909099
National NOBU – COC
Maxxbox Orange County Cikarang CBD

Rekening dalam mata uang USD
PT Lippo Cikarang Tbk
No. Rekening: 130-389-99992
National NOBU – COC
Maxxbox Orange County Cikarang CBD

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 5 Juli 2019.

Dalam hal pembayaran dilakukan menggunakan mata uang USD, maka kurs yang digunakan adalah Kurs Pelaksanaan.

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

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE yang ditunjuk Perseroan menerima pengajuan pemesanan pembelian saham akan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan saham yang telah dicap dan ditandatangani yang merupakan bukti pada saat mengambil pengembalian uang untuk pemesanan yang tidak dipenuhi, mulai tanggal 1 Juli 2019 sampai dengan 4 Juli 2019. 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 FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat syarat pemesanan saham yang ditawarkan dalam PUT I 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 10 Juli 2019. Pengembalian uang yang dilakukan Perseroan sampai dengan tanggal 10 Juli 2019 tidak akan disertai bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang, jumlah yang akan dikembalikan akan disertai bunga sebesar 1% per tahun, yang diperhitungkan sejak tanggal 11 Juli 2019 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 dan bunga, jika terjadi keterlambatan pengembalian uang pemesanan, oleh Perseroan dilakukan dalam mata uang Rupiah dengan pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan. Perseroan akan mentransfer ke rekening bank atas nama pemesan, sehingga pemesan tidak dikenakan biaya pemindahbukuan. Pemesan tidak dikenakan biaya bank ataupun biaya transfer untuk jumlah yang dikembalikan tersebut.

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. Tanggal penyerahan saham baru hasil pelaksanaan HMETD akan dimulai pada tanggal 1 Juli 2019 sampai dengan 4 Juli 2019. Sedangkan saham hasil pemesanan tambahan akan didistribusikan tanggal 10 Juli 2019.

XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus, SBHMETD, FPPST dan Formulir Permohonan Pemecahan SBHMETD akan tersedia mulai tanggal 26 Juni 2019 sampai dengan 28 Juni 2019 dan 1 Juli 2019 sampai dengan 3 Juli 2019 dan dapat diambil langsung oleh pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB di:

BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Sharestar Indonesia

BeritaSatu Plaza (d/h Citra Graha Building) Lantai 7

Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 35-36

Jakarta 12950

Telp.: (021) 527 7966

Fax.: (021) 527 7967

Apabila sampai dengan tanggal 3 Juli 2019 pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB belum mengambil Prospektus dan SBHMETD serta tidak menghubungi PT Sharestar Indonesia sebagai BAE Perseroan, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab PT Sharestar Indonesia ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.

XVI. INFORMASI TAMBAHAN PUT I

Para pihak yang menginginkan penjelasan mengenai PUT I ini atau menginginkan tambahan informasi sehubungan dengan PUT I ini dapat menghubungi:

Sekretaris Perusahaan

PT Lippo Cikarang Tbk
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
email: corsec@lippo-cikarang.com

atau

BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Sharestar Indonesia
BeritaSatu Plaza (d/h Citra Graha Building) Lantai 7
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 35-36
Jakarta 12950
Telp.: (021) 527 7966
Faksimili.: (021) 527 7967

Halaman ini sengaja dikosongkan