

**KETERBUKAAN INFORMASI DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM**

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

**OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI. TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI KETERBUKAAN INFORMASI INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL – HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.**

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

**PENAWARAN UMUM DILAKUKAN OLEH EMITEN DENGAN ASET SKALA MENENGAH, SESUAI DENGAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM DAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU OLEH EMITEN DENGAN ASET SKALA KECIL ATAU EMITEN DENGAN ASET SKALA MENENGAH.**

**PT CAPRI NUSA SATU PROPERTI TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI.**

**SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN DI PT BURSA EFEK INDONESIA.**



**CAPRI NUSA SATU**  
PROPERTI

**PT Capri Nusa Satu Properti Tbk**

Menjalankan usaha dalam bidang properti

**Kantor Pusat :**  
Multipiranti Graha Building, Lantai 4  
Jl. Raden Inten II No.2  
Buaran, Duren Sawit  
Jakarta Timur, 13440 - Indonesia  
Telepon: (021) 8606 151  
Faksimili: (021) 8632 822  
Email : corsec@caprinusa.com  
Website : www.caprinusa.com

**Kantor Perwakilan :**  
Jl. Hasanuddin No.4  
Puri Dauh Kangin, Pemecutan  
Denpasar  
Bali, 80232 - Indonesia  
Email : corsec@caprinusa.com  
Website : www.caprinusa.com

**PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**

Sebanyak-banyaknya 683.375.000 (enam ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham atau sebanyak-banyaknya 28,08% (dua puluh delapan koma nol delapan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp●(●) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru ("Saham Yang Ditawarkan"), yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPSP"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp● (● Rupiah).

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No.04 tanggal 11 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan melaksanakan program Employee Stock Allocation ("ESA") dengan mengalokasikan saham sebanyak-banyaknya 70.875.000 (tujuh puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu) saham atau sebanyak-banyaknya 10,37% (sepuluh koma tiga tujuh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Informasi lengkap mengenai program ESA dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 68.337.500 (enam puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 3,91% (tiga koma sembilan satu persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 10 (sepuluh) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp●(● Rupiah) yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 11 Oktober 2019 sampai dengan 11 April 2022. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya ● (● Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS"), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD). Hak-hak tersebut sesuai dengan Pasal 52 ayat 1 UUPU.

**PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK**

**UOB Kay Hian**

**PT UOB Kay Hian Sekuritas**

**PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK MENJAMIN DENGAN KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT) TERHADAP PENAWARAN UMUM PERSEROAN.**

**RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO SEBAGIAN ATAU SELURUH RENCANA PROYEK PERSEROAN TIDAK DAPAT DISELESAIKAN ATAU MENGALAMI KETERLAMBATAN. UNTUK KETERANGAN LEBIH LANJUT TERKAIT RISIKO USAHA AGAR DAPAT MENGACU KEPADA BAB IV FAKTOR RISIKO.**

**RISIKO TERKAIT DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN.**

**PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DAN WARAN SERI I DALAM PENAWARAN UMUM INI, TETAPI SAHAM-SAHAM DAN WARAN SERI I TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").**

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 14 Maret 2019

## JADWAL SEMENTARA

Masa Penawaran Awal	: 14 – 20 Maret 2019	Perkiraan Awal Perdagangan Waran Seri I	: 11 April 2019
Perkiraan Tanggal Efektif	: 27 Maret 2019	Perkiraan Akhir Perdagangan Waran Seri I	: 6 April 2022
Perkiraan Masa Penawaran Umum	: 29 Maret – 4 April 2019	- Pasar Reguler & Negosiasi	: 8 April 2022
Perkiraan Tanggal Penjatahan	: 8 April 2019	- Pasar Tunai	: 11 Oktober 2019
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 10 April 2019	Perkiraan Awal Pelaksanaan Waran Seri I	: 11 April 2022
Perkiraan Tanggal Distribusi Saham dan Waran Seri I Secara Elektronik	: 10 April 2019	Perkiraan Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	: 11 April 2022
Perkiraan Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I di BEI	: 11 April 2019	Perkiraan Masa Berlaku Waran Seri I	: 11 April 2022

## INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Capri Nusa Satu Properti Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor 06 tanggal 15 September 2018, dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Akta No. 06 tanggal 15 September 2018**”), akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0025975.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 16 November 2018 dan telah dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0265074 tanggal 16 November 2018 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0154743.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 16 November 2018 *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Perseroan Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 20 tanggal 26 November 2018, yang dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0267684 tanggal 26 November 2018 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0158741.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 26 November 2018.

Permodalan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan</b>			
PT RDW Global Investasi d/h PT Indigo Super Mekanika	1.732.500.000	173.250.000.000	99,00%
Tuan Abdullah Lewis Hidayat (Komisaris Utama Perseroan)	8.750.000	875.000.000	0,50%
Tuan Insinyur Rayes Sembiring	8.750.000	875.000.000	0,50%
<b>Total Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>1.750.000.000</b>	<b>175.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Modal dalam Portepel</b>	<b>5.250.000.000</b>	<b>525.000.000.000</b>	

Dalam rangka Penawaran Umum ini, Saham Baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham biasa atas nama yang berasal dari portepel dan akan memberikan kepada pemegang hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPU.

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum ini, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum ini secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Sesudah Penawaran Umum		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>		<b>7.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
PT RDW Global Investasi d/h PT Indigo Super Mekanika	1.732.500.000	173.250.000.000	99,00%	1.732.500.000	173.250.000.000	71,20%
Tuan Abdullah Lewis Hidayat (Komisaris Utama Perseroan)	8.750.000	875.000.000	0,50%	8.750.000	875.000.000	0,36%
Tuan Insinyur Rayes Sembiring	8.750.000	875.000.000	0,50%	8.750.000	875.000.000	0,36%
Masyarakat	-	-	-	683.375.000	68.337.500.000	28,08%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.750.000.000</b>	<b>175.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.433.375.000</b>	<b>243.337.500.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>5.250.000.000</b>	<b>525.000.000.000</b>		<b>4.566.625.000</b>	<b>456.662.500.000</b>	

## PROGRAM ALOKASI SAHAM KARYAWAN (*EMPLOYEE STOCK ALLOCATION*)

Program *Employee Stock Allocation* (ESA) atau alokasi saham karyawan ini merupakan program pemberian jatah pasti saham yang merupakan bagian dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada karyawan Perseroan yang telah memenuhi kualifikasi dari Perseroan ("Peserta ESA") dengan ketentuan bahwa Direksi, Dewan Komisaris dan atau Pemegang Saham utama Perseroan tidak diperkenankan untuk mengikuti program ESA.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 04 tanggal 11 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta, pemegang Saham telah menyetujui mengalokasikan saham sebanyak-banyaknya 70.875.000 (tujuh puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu) saham atau sebanyak-banyaknya 10,37% (sepuluh koma tiga tujuh persen), dalam rangka program ESA dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tujuan utama program ESA adalah agar karyawan Perseroan mempunyai rasa memiliki (*sense of belonging*) dan diharapkan dapat meningkatkan motivasi dan produktivitas karyawan yang pada akhirnya akan meningkatkan kinerja Perseroan secara keseluruhan sehingga mendorong peningkatan nilai perusahaan bagi seluruh *stakeholder* Perseroan.

Program ESA diimplementasikan sesuai Peraturan No. IX.A.7.

Peserta Program ESA :

Para karyawan Perseroan yang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Peserta Program ESA merupakan karyawan yang tercatat dalam daftar karyawan per tanggal 30 September 2018.
2. Karyawan tidak sedang dalam status cuti diluar tanggungan
3. Peserta Program ESA tidak termasuk Direksi, Dewan Komisaris, dan Pemegang Saham Utama Perseroan.
4. Peserta tidak sedang dalam menjalani hukuman/Surat Peringatan.

Dalam Program ESA akan dialokasikan Saham Penghargaan dan Saham Jatah Pasti untuk memberi kesempatan bagi karyawan membeli saham kepada peserta yang berhak sesuai kriteria dan ketentuan yang ditetapkan Perseroan. Saham Jatah Pasti yang dialokasikan kepada peserta tidak bersifat *mandatory*, dengan demikian apabila terdapat sisa saham yang tidak diambil bagian oleh peserta, maka sisa saham tersebut akan ditawarkan kepada Masyarakat.

Berikut adalah tata cara pemesanan saham bagi Peserta Program ESA:

1. Bagi Peserta Program ESA yang mendapatkan Saham Penghargaan, maka karyawan tidak melakukan pembayaran atau penyetoran uang pemesanan karena sepenuhnya akan menjadi beban Perseroan.
2. Bagi Peserta Program ESA yang mengajukan Saham Jatah Pasti, maka karyawan akan mengajukan jumlah pemesanan saham kepada Perseroan melalui kepala divisi Sumber Daya Manusia, selama masa Penawaran Umum.
3. Pembayaran uang pemesanan Saham Jatah Pasti dibayarkan oleh masing-masing peserta ESA yang bersangkutan melalui Perseroan dan selanjutnya Perseroan akan melakukan setoran pembayaran saham Program Esa kepada rekening penampungan Penawaran Umum sebagaimana dicantumkan dalam Prospektus, selambat-lambatnya pada hari terakhir Penawaran Umum.

### ✓ Saham Penghargaan

Saham Penghargaan akan diberikan oleh Perseroan kepada sebanyak-banyaknya 18 karyawan Perseroan yang terpilih dan memenuhi kriteria dan persyaratan yang ditetapkan Perseroan untuk menjadi Peserta ESA yang mendapat Saham Penghargaan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 56.700.000 (lima puluh enam juta tujuh ratus ribu) saham atau 80% dari jumlah alokasi saham ESA. Seluruh biaya dan pajak yang akan timbul sehubungan dengan Program ESA berupa pemberian Saham Penghargaan akan ditanggung oleh Perseroan. Biaya yang timbul sehubungan dengan pemberian Saham Penghargaan akan diambil dari kas Perseroan. Dalam hal Peserta Program ESA melakukan penjualan saham melalui Bursa Efek Indonesia, maka Peserta Program ESA akan dikenakan pajak penjualan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) dari nilai transaksi penjualan. Untuk pelaksanaan penjualan saham diluar Bursa Efek Indonesia akan dikenakan pajak yang diperhitungkan dari capital gain yang diterima oleh Peserta Program ESA.

Para karyawan Perseroan yang memenuhi ketentuan sebagai penerima Saham Penghargaan adalah berikut :

1. Peserta Program ESA merupakan karyawan yang tercatat dalam daftar karyawan per tanggal 30 September 2018.
2. Peserta tidak sedang dalam menjalani hukuman/Surat Peringatan.

Saham Penghargaan diberlakukan *lock-up* selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal pencatatan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia. Jika peserta program ESA mengundurkan diri dari Perseroan atau meninggal dunia dalam periode *lock-up*, maka Saham Penghargaan masih merupakan kepemilikan peserta program ESA tersebut dan *lock-up* juga masih berlaku sampai periode *lock-up* selesai.

### ✓ Saham Jatah Pasti

Saham jatah pasti diberikan kepada semua karyawan dengan masa kerja minimal 1 tahun dan jatah yang diberikan per karyawan adalah sesuai masa jabatan dan juga posisi di Perseroan. Saham Jatah Pasti, yaitu alokasi jatah pasti untuk membeli saham kepada karyawan Perseroan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 14.175.000 (empat belas juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) saham atau 20% dari jumlah alokasi saham ESA. Peserta Program ESA - Saham Jatah Pasti merupakan karyawan yang tercatat dalam daftar karyawan per tanggal 30 September 2018, dan berminat untuk membeli saham program ESA Perseroan dengan membayar secara penuh, dengan porsi disesuaikan dengan tingkat jabatan masing-masing. Seluruh biaya dan pajak yang akan timbul sehubungan dengan Program ESA berupa pemberian Saham Jatah Pasti, akan ditanggung oleh peserta. Biaya yang perlu dikeluarkan oleh Peserta Program ESA Saham Jatah Pasti untuk memperoleh saham sama dengan Harga Penawaran. Dalam hal Peserta Program ESA melakukan penjualan saham melalui Bursa Efek Indonesia, maka Peserta Program ESA akan dikenakan pajak penjualan sebesar 0,1% dari nilai transaksi penjualan. Untuk pelaksanaan penjualan saham diluar Bursa Efek Indonesia akan dikenakan pajak yang diperhitungkan dari capital gain yang diterima oleh Peserta Program ESA.

Berikut kriteria Peserta Program ESA- Saham Jatah Pasti sebagai berikut:

1. Untuk masa jabatan 1 – 3 tahun level non manajerial: maksimal 15.000 saham.
2. Untuk masa jabatan diatas 3 – 5 tahun level non manajerial: maksimal 25.000 saham.
3. Untuk masa jabatan diatas 5 tahun level non manajerial: maksimal 30.000 saham.
4. Untuk masa jabatan 1 – 3 tahun level manajerial: maksimal 50.000 saham.
5. Untuk masa jabatan diatas 3 – 5 tahun level manajerial: maksimal 750.000 saham.
6. Untuk masa jabatan diatas 5 tahun level manajerial: maksimal 1.000.000 saham.

Yang dimaksud dengan level manajerial adalah karyawan dengan jabatan manajer atau lebih tinggi hingga satu tingkat di bawah direktur. Alokasi saham jatah pasti berdasarkan *first come first serve* sampai dengan maksimal yang bisa dibeli kecuali apabila secara total dari Perseroan masih belum mencapai maksimal dari program ESA, maka permintaan yang lebih akan diberikan sesuai permintaan dari karyawan.

Persyaratan yang menyebabkan gugurnya hak peserta program ESA adalah:

1. Karyawan berhenti bekerja pada Perseroan.
2. Karyawan sedang menjalani hukuman / mendapat Surat Peringatan dari Perseroan.

### Pengurus dan Penanggung Jawab Program ESA

Pengurus dan penanggung jawab Program ESA adalah Direktur Utama dibawah pengawasan Dewan Komisaris dan akan dilaporkan dalam RUPS. Program ESA akan dilaksanakan dan dilaporkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### Aspek Perpajakan Program ESA

Jika peserta program ESA ingin melakukan transaksi penjualan saham melalui bursa efek atau diluar bursa efek, maka pajak penghasilan akan dibebankan kepada masing-masing peserta program ESA. Atas pelaksanaan penjualan tersebut, berlaku ketentuan perpajakan sebagai berikut:

- Untuk pelaksanaan penjualan melalui bursa efek akan dikenakan pajak yang bersifat final yang besarnya 0,1% (nol koma satu persen) dari nilai transaksi.
- Untuk pelaksanaan penjualan saham diluar bursa efek akan dikenakan pajak yang diperhitungkan dari capital gain yang diterima oleh peserta dan akan dikenakan pajak progresif sesuai dengan tarif yang berlaku.

Apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum ini telah terjual dan program ESA seperti dijelaskan di atas telah diimplementasikan, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum ini, secara proforma menjadi sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum dan Program ESA			Setelah Penawaran Umum dan Program ESA		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>		<b>7.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
PT RDW Global Investasi d/h PT Indigo Super Mekanika	1.732.500.000	173.250.000.000	99,00%	1.732.500.000	173.250.000.000	71,20%
Tuan Abdullah Lewis Hidayat (Komisaris Utama Perseroan)	8.750.000	875.000.000	0,50%	8.750.000	875.000.000	0,36%
Tuan Insinyur Rayes Sembiring	8.750.000	875.000.000	0,50%	8.750.000	875.000.000	0,36%
Masyarakat				612.500.000	61.250.000.000	25,17%
Program ESA				70.875.000	7.087.500.000	2,91%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.750.000.000</b>	<b>175.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.433.375.000</b>	<b>243.337.500.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>5.250.000.000</b>	<b>525.000.000.000</b>		<b>4.566.625.000</b>	<b>456.662.500.000</b>	

### PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 68.337.500 (enam puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus) Waran Seri I Atas Nama atau sebesar 3,91% (tiga koma sembilan satu persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan

yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan Rp ● (● Rupiah) per saham selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 11 Oktober 2019 sampai dengan tanggal 11 April 2022. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham					
	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>		<b>7.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
PT RDW Global Investasi d/h PT Indigo Super Mekanika	1.732.500.000	173.250.000.000	71,20%	1.732.500.000	173.250.000.000	69,25%
Tuan Abdullah Lewis Hidayat (Komisaris Utama Perseroan)	8.750.000	875.000.000	0,36%	8.750.000	875.000.000	0,35%
Tuan Insinyur Rayes Sembiring	8.750.000	875.000.000	0,36%	8.750.000	875.000.000	0,35%
Masyarakat	612.500.000	61.250.000.000	25,17%	612.500.000	61.250.000.000	24,48%
Program ESA	70.875.000	7.087.500.000	2,91%	70.875.000	7.087.500.000	2,83%
Waran Seri I				68.337.500	6.833.750.000	2,73%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>2.504.250.000</b>	<b>250.425.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.501.712.500</b>	<b>250.171.250.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>4.495.750.000</b>	<b>449.575.000.000</b>		<b>4.498.287.500</b>	<b>449.828.750.000</b>	

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

#### A. Definisi

- Waran Seri I berarti Surat kepemilikan Waran Seri I atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari saham yang ditawarkan/dijual melalui penawaran umum, untuk membeli saham hasil pelaksanaan sesuai dengan syarat dan kondisi serta penerbitan Waran Seri I dan dengan memperhatikan peraturan pasar modal dan ketentuan Kustodian Efek Indonesia yang berlaku.
- Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti pemilikan sejumlah Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, dan jumlah Waran Seri I serta keterangan-keterangan lain sehubungan dengan Waran Seri I.
- Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak membeli saham baru oleh Pemegang Waran Seri I.
- Harga pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham Perseroan.
- Saham Hasil Pelaksanaan berarti saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

#### B. Hak Atas Waran Seri I

- Setiap Pemegang Saham yang memiliki 10 (sepuluh) saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada tanggal penjatahan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan secara cuma – cuma.
- Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-exercise) menjadi saham baru, Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

#### C. Bentuk dan Denominasi

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

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

Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

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

- a. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp ● (●Rupiah) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I.
- b. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- c. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan selambat-lambatnya tanggal 11 April 2022 pada pukul 15.00 (lima belas) WIB pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

#### **E. Jangka Waktu Waran Seri I**

Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I adalah 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan sampai dengan satu hari sebelum ulang tahun pencatatan di bursa yaitu 11 Oktober 2019 sampai dengan 11 April 2022 pada pukul 15:00 WIB.

#### **F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I**

- a. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru yang dikeluarkan dari saham portepel yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I.
- b. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- c. Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I nya menjadi saham baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I. Formulir Pelaksanaan dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran Seri I. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti telah dibayarnya harga pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I kepada Perseroan. Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan.
- d. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali.
- e. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam masa berlaku Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham.
- f. Dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima dokumen pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Pada hari kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari:
  1. Bank dimana Perseroan membuka rekening khusus, mengenai pembayaran atas harga pelaksanaan telah diterima dengan baik, dan
  2. Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakannya.

Dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal penerimaan dokumen pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterimanya atau ditolaknya permohonan untuk pelaksanaan. Selambat-lambatnya 4 (empat) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan dari Perseroan, maka para pemegang Waran Seri I dapat menukarkan bukti penerimaan dokumen pelaksanaan dengan saham hasil pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan saham hasil pelaksanaan kepada pemegang Waran Seri I.

- h. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Saham hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainnya dalam perseroan.
- i. Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan saham hasil pelaksanaan pada Bursa Efek Indonesia.
- j. Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham Biasa atas nama, dapat melakukan pembayaran harga pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindah bukuan ataupun setoran tunai (*in good fund*) kepada rekening Perseroan:

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk  
Cabang Jakarta Pondok Kelapa  
a/n PT Capri Nusa Satu Properti  
No. Rek. 1660090979097**

#### **Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I**

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

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

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Baru Setiap Saham}}{\text{Harga Nominal Lama Setiap Saham}} \times A$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT.  
 E = Harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama.  
 D = Harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula:

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

F = Harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (right).  
 G = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (right).

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

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

#### H. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Pemegang Waran Seri I dapat mengalihkan hak atas Waran Seri I dengan melakukan jual-beli, hibah dan warisan. Dengan melakukan transaksi jual beli di Bursa setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti yang sah mengenai hak yang diperolehnya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian dari seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I beralih, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak dan atas nama Perseroan, untuk didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan.

Apabila terjadi peralihan hak atas Waran Seri I yang dikarenakan hal-hal tersebut di atas yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I oleh beberapa orang dan/atau badan maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut berkewajiban untuk menunjuk secara tertulis salah seorang diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I yang bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I.

Pengelola Administrasi Waran Seri I hanya dapat melakukan pendaftaran pada Daftar Pemegang Waran Seri I apabila telah menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar modal yang berlaku.

Pendaftaran peralihan hak atas Waran Seri I hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak, termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

Peralihan hak atas Waran Seri I harus dicatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I maupun pada Surat Kolektif Waran Seri I yang bersangkutan, dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.

#### **I. Penggantian Waran Seri I**

Apabila Surat Kolektif Waran Seri I rusak atau tidak dapat dipakai lagi atau karena sebab lain yang ditetapkan oleh Perseroan, atas permintaan tertulis dari yang berkepentingan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberikan pengganti Surat Kolektif Waran Seri I yang sudah tidak dapat dipakai lagi dengan yang baru, dimana Surat Kolektif Waran Seri I yang asli harus dikembalikan kepada Perseroan.

Jika Surat Kolektif Waran Seri I hilang atau musnah maka untuk Surat kolektif Waran Seri I tersebut akan diterbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang cukup dengan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I serta diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

Perseroan dan/atau Pengelola Administrasi Waran Seri I berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan tentang pembuktian dan penggantian kerugian kepada pihak yang meminta pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan.

Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada OJK mengenai setiap penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta penggantian Surat Kolektif Waran Seri I tersebut.

#### **J. Pengelola Administrasi Waran Seri I**

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

**PT Bima Registra**  
Satrio Tower Lantai 9A2  
Jl. Prof. Dr. Satrio Blok C4  
Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan  
Telp: 62-21 25984818  
Fax :62-21 25984819

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

#### **K. Status Saham Hasil Pelaksanaan**

Saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas hasil pelaksanaan Waran Seri I, dicatat sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan, serta kepada pemegang saham yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan akan mempunyai hak yang sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang saham dilakukan pada tanggal pelaksanaan.

#### **L. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi**

- a. Apabila dalam jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi usaha, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan, Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I.
- b. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku.

#### **M. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I**

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I adalah sah jika diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, satu di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan. Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

#### **N. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan**

- a. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran Seri I dan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
- b. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas pelaksanaan Waran Seri I, baik sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama jangka waktu pelaksanaan, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan saham hasil pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia jika masuk dalam penitipan kolektif.

#### **O. Perubahan**



Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran Seri I kecuali mengenai jangka waktu pelaksanaan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I.
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap perubahan Penerbitan Waran Seri I di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatangani Perubahan Penerbitan Waran Seri I, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut, pemegang Waran Seri I lebih dari 50% tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.
- c. Setiap perubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan perubahan tersebut mengikat Perseroan dan pemegang Waran Seri I sejak akta perubahan bersangkutan dibuat dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan syarat dan kondisi serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

#### **P. Hukum yang berlaku**

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia

#### **PEMBATASAN ATAS SAHAM YANG DITERBITKAN SEBELUM PENAWARAN UMUM**

Sesuai dengan Peraturan Peraturan OJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Multi Piranti Graha\* No. 33 Tanggal 26 September 2018, yang dibuat di hadapan Aisyah Ratu Juliana Siregar., Notaris di Sukabumi, Perseroan melakukan peningkatan modal disetor dari semula Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) menjadi Rp 175.000.000.000,- (seratus tujuh puluh lima milyar Rupiah), dengan mengeluarkan 1.745.000.000 (satu milyar tujuh ratus empat puluh lima juta) saham baru yang diambil bagian oleh PT RDW Global Investasi sebanyak 1.732.500.000 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu) saham, Tn. Abdullah Lewis Hidayat sebanyak 6.250.000 (enam juta dua ratus lima puluh ribu) saham dan Tn. Ir. Rayes Sembiring sebanyak 6.250.000 (enam juta dua ratus lima puluh ribu) saham, dengan penyetoran menggunakan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 174.500.000.000,- (seratus tujuh puluh empat milyar lima ratus juta Rupiah).

Berdasarkan Peraturan OJK Nomor 25/2017, maka seluruh saham yang dimiliki oleh PT RDW Global Investasi, Tn. Abdullah Lewis Hidayat dan Tn. Ir. Rayes Sembiring tidak dapat dialihkan seluruhnya selama jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah PP menjadi efektif.

\*) Perseroan : PT Capri Nusa Satu Properti Tbk d/h PT Multi Piranti Graha

#### **PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BEI**

Bersamaan dengan pencatatan sebanyak-banyaknya 683.375.000 (enam ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu) Saham Baru yang berasal dari portepel atau sebesar 28,08% (dua delapan koma nol delapan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan atas nama pemegang saham lama akan mencatatkan pula seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta) saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebanyak-banyaknya 2.433.375.000 (dua milyar empat ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Selain itu sebanyak-banyaknya 68.337.500 (enam puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai Saham Baru yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya juga akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Saham-Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip dari BEI No. S-01134/BEI.PP1/03-2019 tanggal 1 Maret 2019 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI antara lain mengenai jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga di BEI dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan saham. Apabila syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, Penawaran Umum batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM.

#### **INFORMASI ATAS SAHAM YANG DITERBITKAN SEBELUM PENAWARAN UMUM**

Tidak terdapat perolehan saham Perseroan yang dilakukan pada harga yang lebih rendah dari Harga Penawaran dan terjadi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum sehubungan dengan pemenuhan Peraturan OJK No. 25/2017.

**DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SEJAK PERNYATAAN PENDAFTARAN MENJADI EFEKTIF, PERSEROAN TIDAK AKAN MENERBITKAN EFEK BERSIFAT EKUITAS ATAU EFEK LAIN YANG DAPAT DIKONVERSI MENJADI SAHAM PERSEROAN, KECUALI WARAN SERI I SESUAI KETENTUAN PENERBITAN WARAN PADA BAB INI.**

#### **RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**

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

- a. Sekitar 50% (lima puluh persen) akan dipergunakan untuk meningkatkan penyertaan modal pada CNSD, yang mana akan digunakan oleh CNSD untuk pembangunan resort Tahap I dengan luas bangunan 3,67 Ha yang akan dibangun di atas tanah seluas 4,01 Ha dan 2,1 Ha di Nusa Penida,

Bali. Status kepemilikan tanah seluas 4,01 Ha adalah sedang dalam proses penurunan hak dari SHM atas nama Hari Kukuh Budiarto kepada CNSD, sedangkan tanah seluas 2,1 Ha disewa selama 25 tahun dari penduduk desa yang diwakili oleh pemangku desa, dimana detail perjanjian sewa atas tanah tersebut dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini. Rencana pembangunan akan dimulai setelah berhasil mendapatkan izin lokasi yang saat ini statusnya masih dalam proses pengurusan dan ditargetkan akan selesai pada bulan Maret 2019. Perkiraan dana yang dibutuhkan untuk pembangunan resort Tahap I adalah sebesar kurang lebih Rp44 miliar.

- b. Sekitar 40% (empat puluh persen) akan dipergunakan untuk penyelesaian pembangunan gedung pertemuan dan gedung kantor seluas  $\pm$  4.500 m<sup>2</sup> yang dibangun di atas tanah seluas 2.940 m<sup>2</sup>, serta sarana dan prasarana di Jatiwaringin, Jakarta Timur, dengan detail area sebagai berikut :
- Luas gedung kantor adalah  $\pm$  1.400 m<sup>2</sup>;
  - Luas gedung pertemuan adalah  $\pm$  950 m<sup>2</sup>;
  - Luas basement gedung kantor adalah  $\pm$  1.300 m<sup>2</sup>; dan
  - Luas basement gedung pertemuan adalah  $\pm$  840 m<sup>2</sup>.
- Atas tanah tempat pembangunan gedung kantor dan gedung pertemuan tersebut, Perseroan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan No. 503/03360I-B/DPMPSTP.PBBANG tanggal 27 Maret 2018 yang status kepemilikannya saat ini adalah SHGB atas nama Rayes Sembiring dan sedang dalam proses pengurusan balik nama kepada Perseroan. Persentase penyelesaian proyek pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah 40%. Perkiraan dana yang dibutuhkan untuk penyelesaian pembangunan gedung ini adalah sebesar kurang lebih Rp30 miliar.
- c. Sekitar 10% (sepuluh persen) akan dipergunakan untuk meningkatkan penyertaan modal pada CNSD, yang mana akan digunakan oleh CNSD untuk pendanaan modal kerja berupa biaya operasional gedung dan operasional resort di Nusa Penida, Bali.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau perusahaan pembiayaan.

Sesuai dengan POJK No.30/2015, Perseroan:

1. wajib menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana ("LRPD") hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan. LRPD wajib dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember.
2. wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam setiap RUPS tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan.
3. apabila di kemudian hari akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan wajib:
  - a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK; dan
  - b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu
4. dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

#### LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Akuntan Publik	: Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono.
Konsultan Hukum	: William Hendrik Esther Law Office.
Penilai	: Herly Ariawan dan Rekan.
Biro Administrasi Efek	: PT Bima Registra.
Notaris	: Rahayu Ningsih S.H.

Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan dan Entitas Anak baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam UUPM.

#### PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dan Formulir Pembelian Pemesanan Saham ("FPPS") dapat diperoleh di kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yakni sebagai berikut:

#### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK

**PT UOB Kay Hian Sekuritas**  
UOB Plaza, Thamrin Nine, Lantai 36  
Jl. M.H. Thamrin Kav. 8-10, Jakarta 10230  
Telp. (021) 29933888 Faks. (021) 2300238

Jam operasional kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek adalah dari pukul 09.00WIB sampai dengan pukul 16.00WIB.

**SETIAP CALON INVESTOR DIHARAPKAN MEMBACA KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PENAWARAN UMUM INI MELALUI INFORMASI YANG TERSAJI DALAM PROSPEKTUS PERSEROAN**