

PROSPEKTUS RINGKAS

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

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI SAHAM BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS.



PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk

Kegiatan Usaha Utama

Bergerak dalam bidang Properti (*Real Estate*)

Berkedudukan di Kota Depok, Indonesia

Kantor Pusat :

Jl. Palakali Raya, Kel. Kukusan,

Kec. Beji, Depok, Jawa Barat.

Telepon & Faksimili: (021) 2941 5959

Email : info@diamondland.co.id

Website : <https://www.diamondland.id/>

Pratin
Satrio Wadi Wasikto

Mi
MINAR SAMBIR

RST
Muhammad Syarif

Edi Nurroan

Daud Gunawan

William Sura P S.



Adam

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 2.155.715.000 (dua miliar seratus lima puluh lima juta tujuh ratus lima belas ribu) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak-banyaknya 30,00% (tiga puluh persen) dari modal yang ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat dengan Harga Penawaran Rp●,- (● Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Nilai saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham secara keseluruhan adalah sebesar Rp●,- (● Rupiah).

Bersamaan dengan penerbitan Saham Baru, Perseroan juga menawarkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.616.786.250 (satu miliar enam ratus enam belas juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu dua ratus lima puluh) Waran Seri I, yang mewakili sebanyak-banyaknya 32,14% (tiga puluh dua koma empat belas persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana saham disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjabatan. Setiap pemegang 4 (empat) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 3 (tiga) Waran Seri I, dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) Saham Baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. 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 Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp● (●Rupiah), yang dapat dilaksanakan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek di terbitkan, yang berlaku mulai tanggal 14 Agustus 2020 sampai dengan 14 Februari 2023. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total hasil pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp● (● Rupiah)

Dengan dilaksanakan waran, persentase kepemilikan masyarakat akan menjadi sebanyak-banyaknya sebesar 42,86% (empat puluh dua koma delapan enam persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT"). Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijamin kepada pihak manapun serta Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini menjamin dengan kesanggupan penuh (full commitment) terhadap sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak dipesan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PARA PENJAMIN EFEK
(akan ditentukan kemudian)

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PENURUNAN PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VII TENTANG RISIKO USAHA DALAM PROSPEKTUS.

RISIKO TERKAIT KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI, RISIKO TERKAIT LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VII TENTANG RISIKO USAHA DALAM PROSPEKTUS.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SAHAM HASIL PENAWARAN UMUM INI DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 22 Januari 2020

JADWAL SEMENTARA

Perkiraan Penawaran Awal (Bookbuilding)	:	22 -27 Januari 2020
Perkiraan Pernyataan Efektif	:	31 Januari 2020
Perkiraan Masa Penawaran Umum	:	4 - 7 Februari 2020
Perkiraan Penjatahan	:	11 Februari 2020
Perkiraan Distribusi Saham Secara Elektronik	:	13 Februari 2020
Perkiraan Pengembalian Uang Pemesanan	:	13 Februari 2020
Perkiraan Pencatatan Saham dan Waran Seri I Di BEI	:	14 Februari 2020
Perkiraan Periode Perdagangan Waran Seri I	:	
- Pasar Reguler & Negosiasi	:	9 Februari 2023
- Pasar Tunai	:	13 Februari 2023
Perkiraan Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	
- Awal Pelaksanaan Waran Seri I	:	14 Agustus 2020
- Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	14 Februari 2023

PENAWARAN UMUM

Sebanyak-banyaknya 2.155.715.000 (dua miliar seratus lima puluh lima juta tujuh ratus lima belas ribu) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak-banyaknya 30,00% (tiga puluh persen) dari modal yang ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat dengan Harga Penawaran Rp●,- (● Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Nilai saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham secara keseluruhan adalah sebesar Rp●,- (● Rupiah).

Bersamaan dengan penerbitan Saham Baru, Perseroan juga menawarkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.616.786.250 (satu miliar enam ratus enam belas juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu dua ratus lima puluh) Waran Seri I, yang mewakili sebanyak-banyaknya 32,14% (tiga puluh dua koma empat belas persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana saham 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 4 (empat) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 3 (tiga) Waran Seri I, dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I

memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) Saham Baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Penawaran Umum Perdana Saham

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp20 per saham			Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
Modal Dasar	20.120.000.000	402.400.000.000		20.120.000.000	402.400.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. KPII	4.995.000.000	99.900.000.000	99,30	4.995.000.000	99.900.000.000	69,51
2. Tjandra Tjokrodiponto	35.000.000	700.000.000	0,70	35.000.000	700.000.000	0,49
3. Masyarakat				2.155.715.000	43.114.300.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.030.000.000	100.600.000.000	100,00	7.185.715.000	143.714.300.000	100,00
Saham dalam Portepel	15.090.000.000	301.800.000.000		12.934.285.000	258.685.700.000	

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

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Nilai Nominal Rp20 per saham			Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
Modal Dasar	20.120.000.000	402.400.000.000		20.120.000.000	402.400.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. KPII	4.995.000.000	99.900.000.000	69,51	4.995.000.000	99.900.000.000	56,75
2. Tjandra Tjokrodiponto	35.000.000	700.000.000	0,49	35.000.000	700.000.000	0,40
3. Masyarakat	2.155.715.000	43.114.300.000	30,00	2.155.715.000	43.114.300.000	24,48
4. Masyarakat - waran				1.616.786.250	32.335.725.000	18,37
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	7.185.715.000	143.714.300.000	100,00	8.802.501.250	176.050.025.000	100,00
Saham dalam Portepel	12.934.285.000	258.685.700.000		11.317.498.750	226.349.975.000	

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham seluruhnya akan digunakan Perseroan untuk meningkatkan penyertaan modal pada entitas anak yaitu PT Arba Propertindo (ARBA) pada nilai nominal yang dimana selanjutnya oleh ARBA akan digunakan untuk :

1. Sebanyak Rp199.401.385.783,- (seratus sembilan puluh sembilan miliar empat ratus satu juta tiga ratus delapan puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh tiga Rupiah) pembelian lahan seluas 37.636 m2 (tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cijujung,

Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat atas nama PT Cipta Permata Properti Indonesia, berdasarkan PPJB No.05 tanggal 28 Januari 2019 *junctis* (i) Addendum I PPJB No.04 tanggal 5 Desember 2019, (ii) Addendum II PPJB No.02 tanggal 13 Januari 2020, (iii) Akta Pembatalan PPJB No.03 tanggal 16 Januari 2020. Pada lokasi tersebut akan dikembangkan konsep mixed use yang akan dibangun apartemen, landed house, area komersial dan lainnya yang perizinannya akan dimulai pada tahun 2020 dan mulai dipasarkan pada tahun 2021.

2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja oleh ARBA.

Sumber dana lain yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan pembelian Lahan Ciluar tersebut apabila dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi adalah dengan menggunakan pendanaan kas internal ARBA dan/atau ARBA akan menggunakan pendanaan eksternal baik dari lembaga keuangan bank, dan/atau lembaga keuangan non-bank, dan/atau sumber lainnya.

Sesuai persyaratan yang tercantum dalam sejumlah Sertifikat HGB yang menjadi Obyek PPJB Lahan Ciluar, apabila HGB akan dialihkan kepada pihak lain baik sebagian atau seluruhnya, CPPI terlebih dahulu harus mengajukan permohonan izin peralihan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, kecuali kepada konsumen sesuai Site Plan yang telah disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor. CPPI telah mengajukan permohonan izin peralihan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk pengalihan HGB kepada ARBA sesuai Formulir Permohonan Peralihan Hak tanggal 16 Januari 2020 dan Tanda Terima dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan Nomor Berkas Permohonan 235010/2020 tanggal 16 Januari 2020.

Sedangkan dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I, seluruhnya akan digunakan untuk peningkatan penyertaan modal pada entitas anak yaitu PT Arba Propertindo (ARBA) pada nilai nominal, dan selanjutnya oleh ARBA akan digunakan untuk pendanaan tambahan untuk pembelian landbank dan/atau untuk modal kerja dari pembangunan proyek Kelurahan Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.

KETERANGAN RENCANA TRANSAKSI

1. Uraian, Tujuan Dan Manfaat Pelaksanaan Transaksi

Perseroan dan entitas anak dalam melakukan berbagai cara untuk pengembangan usaha salah satunya dengan akuisisi lahan. Kombinasi dari pemilihan target akuisisi yang sesuai serta manajemen asset yang sesuai akan memberikan dampak kepada peningkatan nilai lahan serta memberikan kontribusi terhadap kinerja keuangan konsolidasi dari Perseroan. Kedua hal tersebut pada akhirnya dapat memberikan nilai tambah tidak hanya bagi para pemegang saham namun juga bagi para pemangku kepentingan.

Dalam rangka meningkatkan kinerja keuangan konsolidasi dari Perseroan serta memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham dan para pemangku kepentingan, maka dengan dana dari IPO (setelah dikurangi biaya-biaya emisi) Perseroan akan meningkatkan penyertaan modal pada entitas anak yaitu PT Arba Propertindo (ARBA) pada nilai nominal, dan selanjutnya oleh ARBA akan digunakan sekitar Rp 199.500.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar lima ratus juta Rupiah) untuk pembelian lahan yang terletak di Kelurahan Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sedangkan sisanya akan digunakan untuk modal kerja oleh ARBA.

2. Keterangan Mengenai Tahapan Penggunaan Dana

Sekitar Rp 199.500.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar lima ratus juta Rupiah) dana dari Penawaran Umum Perdana Saham akan digunakan Perseroan, dalam tahapan berikut :

1. Meningkatkan penyertaan modal pada entitas anak yaitu PT Arba Propertindo (ARBA) pada nilai nominal.
2. Selanjutnya oleh ARBA akan digunakan untuk pembelian lahan seluas 37.636 m² (tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat atas nama PT Cipta Permata Properti Indonesia, berdasarkan PPJB No.05 tanggal 28 Januari 2019 *junctis* (i) Addendum I PPJB No.04 tanggal 5 Desember 2019, (ii) Addendum II PPJB No.02 tanggal 13 Januari 2020, (iii) Akta Pembatalan PPJB No.03 tanggal 16 Januari 2020.

Pada saat transaksi PPJB dilakukan pada 28 Januari 2019 Perseroan dan PT Cipta Permata Properti Indonesia merupakan entitas sepengendali dari PT Karya Permata Inovasi Indonesia.

Di dalam transaksi pembelian lahan ini ARBA telah melakukan pembayaran berupa :

- pembayaran tahap pertama senilai Rp84.598.614.217,- (delapan puluh empat miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus empat belas ribu dua ratus tujuh belas Rupiah) yang mana pembayaran telah dilakukan Januari 2019 hingga Juli 2019
- pembayaran tahap kedua akan menggunakan dana dari investor.

3. Penjelasan Tahapan Penggunaan Dana

A. Penggunaan Dana Tahap Pertama :

Transaksi Penyertaan Modal oleh Perseroan ke dalam ARBA (“Transaksi Penyertaan Modal”)

Berikut adalah keterangan singkat yang berkaitan dengan Transaksi Penyertaan Modal :

Pihak Penyetor Modal	:	Perseroan
Pihak Penerima Penyertaan Modal	:	PT Arba Propertindo (ARBA)
Obyek Transaksi	:	Saham biasa atas nama dalam ARBA yang akan dilakukan menggunakan nilai nominal yang jumlahnya akan ditentukan kemudian setelah memperoleh kepastian jumlah dana yang diperoleh dari hasil IPO
Nilai Transaksi Penyertaan Modal	:	sekitar Rp 199.500.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar lima ratus juta Rupiah) dari dana hasil IPO yang jumlah nominalnya akan ditentukan kemudian setelah memperoleh kepastian jumlah dana yang diperoleh dari hasil IPO.

Sifat Afiliasi dalam Transaksi Penyertaan Modal:

PT ARBA Propertindo merupakan Afiliasi Perseroan, karena Perseroan merupakan pemegang saham pengendali dalam PT ARBA Propertindo dengan kepemilikan saham sebesar 99,44% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor ARBA pada tanggal Prospektus ini.

Pemenuhan Peraturan Nomor IX.E.2 dan Peraturan Nomor IX.E.1 atas Transaksi Penyertaan Modal:

- a. Merupakan Transaksi Afiliasi yang hanya wajib dilaporkan oleh Perseroan kepada OJK paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya Transaksi sebagaimana dimaksud dalam Angka 2 Huruf b Butir 5) Peraturan Nomor IX.E.1 Tentang Afiliasi dan Benturan Kepentingan Tertentu (Peraturan No.IX.E.1) karena Transaksi tersebut merupakan Transaksi antara Perseroan dengan ARBA selaku Perusahaan Terkendali yang saham atau modalnya dimiliki oleh Perseroan sebesar 99,44% (sembilan puluh sembilan koma empat puluh empat persen). Sesuai ketentuan Angka 5 Huruf a Butir 1) Peraturan Nomor IX.E.1, dalam hal Transaksi Afiliasi nilainya memenuhi kriteria Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.2 dan tidak terdapat Benturan Kepentingan, maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.2.
- b. Merupakan Transaksi Material yang dikecualikan sebagaimana yang dimaksud dalam Angka 3 Huruf a Butir 1) Peraturan Nomor IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama ("Peraturan No. IX.E.2") karena transaksi tersebut merupakan transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dengan ARBA yang merupakan Perusahaan Terkendali yang sahamnya dimiliki oleh Perseroan sebesar 99,44% (sembilan puluh sembilan koma empat puluh empat persen) dari modal disetor ARBA. Sesuai ketentuan Angka 3 Huruf b Peraturan No. IX.E.2 *juncto* Peraturan OJK No.31/POJK.04/2015, sehubungan dengan Transaksi Material yang dikecualikan tersebut Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi/menyampaikan laporan Informasi atau Fakta Material kepada OJK dan melakukan pengumuman Informasi atau Fakta Material kepada masyarakat paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terdapatnya Informasi atau Fakta Material. Bagi Emiten yang sahamnya tercatat pada Bursa Efek, maka Pengumuman dimaksud dapat dilakukan paling sedikit melalui Situs Web Emiten dan Situs Web Bursa Efek atau 1 surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.
- c. Bukan merupakan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1 karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota direksi dan komisaris serta pemegang saham utama yang dapat merugikan Perseroan.

B. Penggunaan Dana Tahap Kedua :

Pembelian Lahan milik CPPI oleh ARBA ("Transaksi Pembelian Lahan")

Berikut adalah keterangan singkat yang berkaitan dengan Transaksi Pembelian Lahan :

Tanggal Penandatanganan PPJB	:	28 Januari 2019
Pihak Pembeli	:	PT Arba Propertindo (ARBA)
Pihak Penjual	:	PT Cipta Permata Properti Indonesia (CPPI)
Obyek Transaksi	:	pembelian lahan seluas 37.636 m2 (tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat
Dasar Transaksi	:	PPJB No.05 tanggal 28 Januari 2019 <i>junctis</i> (i) Addendum I PPJB No.04 tanggal 5 Desember 2019, (ii) Addendum II PPJB No.02 tanggal 13 Januari 2020, (iii) Akta Pembatalan PPJB No.03 tanggal 16 Januari 2020.
Nilai Transaksi	:	Rp284.000.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Empat

Pembayaran Tahap Pertama	:	Miliar Rupiah) Rp84.598.614.217,- (delapan puluh empat miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus empat belas ribu dua ratus tujuh belas Rupiah)
Nilai Pembelian	:	sekitar Rp 199.500.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar lima ratus juta Rupiah) dari dana hasil IPO yang jumlah nominalnya akan ditentukan kemudian setelah memperoleh kepastian jumlah dana yang diperoleh dari hasil IPO.

Setelah tahap pertama, peningkatan modal Perseroan di ARBA, selanjutnya oleh ARBA akan digunakan untuk pembelian lahan seluas 37.636 m2 (tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat atas nama PT Cipta Permata Properti Indonesia, berdasarkan PPJB No.05 tanggal 28 Januari 2019 *junctis* Addendum I PPJB No.04 tanggal 5 Desember 2019, (ii) Addendum II PPJB No.02 tanggal 13 Januari 2020, (iii) Akta Pembatalan PPJB No.03 tanggal 16 Januari 2020.

Didalam pembelian ini ARBA telah melakukan pembayaran tahap pertama

- pembayaran tahap pertama senilai Rp84.598.614.217,- (delapan puluh empat miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus empat belas ribu dua ratus tujuh belas Rupiah) yang mana pembayaran telah dilakukan Januari 2019 hingga Juli 2019
- pembayaran tahap kedua senilai Rp199.401.385.783,- (seratus sembilan puluh sembilan miliar empat ratus satu juta tiga ratus delapan puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh tiga) akan menggunakan dana dari investor dan telah diperolehnya izin peralihan Hak Guna Bangunan atas bidang-bidang tanah yang hendak dijual dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Sifat Afiliasi dalam Transaksi Pembelian Lahan:

Pada tanggal ditandatanganinya PPJB No.5 tanggal 28 Januari 2019 *juncto* Addendum I PPJB No.04 tanggal 5 Desember 2019. antara ARBA dengan PT Cipta Permata Properti Indonesia (“CPPI”) terdapat hubungan afiliasi dimana keduanya berada dalam pengendalian satu pihak yang sama yaitu KPIL, baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (1) huruf e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Namun sejak tanggal 28 Agustus 2019, KPIL dan Tjandra Tjokrodiponto telah melepas kepemilikan saham masing-masing dalam CPPI seluruhnya kepada PT Diamond Mitra Sukses.

Sehingga pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, antara CPPI dengan ARBA tidak lagi terdapat hubungan afiliasi, karena KPIL tidak lagi menjadi pemegang saham dalam CPPI dan juga bukan merupakan pemegang saham dalam PT Diamond Mitra Sukses yang merupakan pemegang saham pengendali dari CPPI saat ini.

Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi

ARBA memilih untuk melakukan rencana Transaksi Pembelian tersebut dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain yaitu karena ARBA mendapatkan harga yang relatif lebih murah dari PT Cipta Permata Properti Indonesia. Selain itu tanah yang akan dibeli oleh Perseroan merupakan tanah yang memiliki lokasi strategis di pinggir jalan raya Jakarta – Bogor serta memiliki potensi untuk menjadi lokasi yang berkembang kedepannya.

4. Ringkasan Laporan Penilai Independen

Pemberi tugas pekerjaan penilaian ini adalah PT ARBA PROPERTINDO .yang melakukan kegiatan usaha dibidang pengembangan properti. Beralamat di Graha Simatupang Tower 2C Lt 4, Jalan TB. Simatupang Kav. 38, Kelurahan Jati Padang. Kecamatan Pasar Minggu , Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

Sesuai dengan Surat Penawaran Nomor: 191/MSE-PEN/IX/2019 tanggal 12 September 2019 jo Surat Perjanjian Kerja 124/MSE-spk.P/KJPP/IX/2019, tanggal 17 September 2019 dan Adendum kontrak tanggal 27 November 2019 jo Adendum kontrak ke II tanggal 16 Januari 2020 penilaian dilakukan atas permintaan PT. Arba Propertindo.

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang & Rekan sebagai penilai independen yang beroperasi berdasarkan ijin dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Nomor: 1498/KM.1/2012 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD. PP-133/PM.223/2019 tanggal 17 Januari 2019.

a. Tujuan dan maksud Penugasan

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang Nilai Pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Juli 2019 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan informasi atas Nilai Pasar Asset/ Properti kepada manajemen Perseroan yang akan digunakan untuk tujuan Jual Beli.

b. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- 1) Laporan penilaian ini bersifat non-disclaimer opinion.
- 2) KJPP Syarif, Endang & Rekan telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- 3) Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian ini bersumber dari dan atau divalidasi oleh MAPPI.
- 4) Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- 5) KJPP Syarif Endang & Rekan bertanggung jawab atas laporan penilaian ini dan kesimpulan nilai akhir.
- 6) KJPP Syarif Endang & Rekan telah melakukan penelaahan atas status hukum Obyek Penilaian
- 7) KJPP Syarif Endang & Rekan tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian ini sebagai rujukan dalam bentuk dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari KJPP Syarif Endang & Rekan.
- 8) Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada KJPP Syarif Endang & Rekan seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi KJPP Syarif Endang & Rekan tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
- 9) Nilai yang disebutkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud

penilaian. Nilai yang disebutkan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.

- 10) KJPP Syarif Endang & Rekan telah mempertimbangkan kondisi aset yang terkait dengan Obyek Penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari aset yang terkait dengan Obyek Penilaian yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. KJPP Syarif Endang & Rekan tidak memberikan jaminan bila ada kerusakan yang tidak terlihat. KJPP Syarif Endang & Rekan tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lainnya. Kecuali diinformasikan lain, pada penilaian ini kami berasumsi bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dengan baik.
- 11) Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian ini didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran yang tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
- 12) Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Aset yang terkait dengan Obyek Penilaian yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.
- 13) Gambar, denah, ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survey/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
- 14) Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh secara tertulis dan atau secara lisan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa aset yang terkait dengan Obyek Penilaian yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian maupun kondisi penggunaan baik saat ini ataupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
- 15) Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan yang sah secara hukum dan bebas dari hak atas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Untuk tujuan pengungkapan luasan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian dalam laporan ini, KJPP Syarif Endang & Rekan tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat dan gambar bangunan yang diterima dari Perseroan.
- 16) Penilaian ini didasarkan pada asumsi bahwa aset yang terkait dengan Obyek Penilaian dibangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta telah memiliki atau dalam proses memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- 17) Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.

c. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh Perseroan berupa: Tanah Kosong seluas 37.636 meter persegi yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 59, Desa Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat. Posisi Koordinat Bumi: 6°32'09.4"S 106°49'42.4"E

d. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Juli 2019. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian untuk Jual Beli. Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan VIII.C.4.

e. Pemilihan Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini, adalah Pendekatan Pasar (Market Approach) digunakan, untuk tanah kosong karena terdapat data pasar sejenis dan sebanding yang cukup.

Nilai Pasar tanah digunakan Teknik Perbandingan Data Pasar yaitu dengan cara membandingkan beberapa data jual beli/ penawaran tanah dari obyek penilaian yang sejenis dan sebanding, untuk mendapatkan suatu kesimpulan nilai. Dalam hal ini dilakukan penyesuaian terhadap perbedaan perbedaan yang ada antara yang obyek penilaian dengan data jual beli/ penawaran yang digunakan..

f. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan pendekatan pasar diperoleh hasil bahwa nilai pasar obyek penilaian adalah:

No	Uraian	Nilai Pasar (Rp)	Luas (m2)
1	Lokasi : Jalan Raya Bogor Km. 59 Desa Cijujung Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat	284.324.000.000	37.636

5. Ringkasan Laporan Kewajaran Atas Transaksi Pembelian

KJPP Syarif, Endang & Rekan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No. 2.12.0113 dan Surat Izin Penilai Publik No. B-1.12.00340 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia serta Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) STTD.PB-08/PM.2/2018 yang dikeluarkan oleh OJK, telah ditunjuk oleh PT Diamond Citra Propertindo Tbk (atau selanjutnya disebut "DCP") dengan Surat Perjanjian Kerja No. 042A/MSE-PB/KJPP/XII/2019, tanggal 6 Desember 2019 dengan maksud memberikan Pendapat Kewajaran (Fairness Opinion) atas Rencana Transaksi dalam kaitannya dengan pemenuhan Peraturan No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu. Obyek Pendapat Kewajaran adalah Transaksi Pembelian Bidang-bidang Tanah.

Laporan Penilai atas laporan Pendapat Kewajaran Laporan No. 00002/2.0113-03/BS/03/0340/1/II/2020, tanggal 16 Januari 2020 ini merupakan revisi atas laporan Pendapat Kewajaran sebelumnya yaitu Laporan No. 00001/2.0113-03/BS/03/0340/1/II/2020, tanggal 13 Januari 2020

a. Pihak-Pihak Dalam Rencana Transaksi

Pihak Penjual

PT Cipta Permata Properti Indonesia (CPPI) merupakan perusahaan yang berdomisili di Kota Depok, didirikan berdasarkan Akta No. 4, tanggal 14 Oktober 2016 oleh Notaris Seba Silawati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Depok. Sesuai dengan Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang pembangunan perumahan atau real estate dan developer.

Pihak Pembeli

PT Arba Propertindo (ARBA) ARBA merupakan perusahaan yang berdomisili di Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan No. 01, tanggal 1 November 2013 dari Notaris Apsari Sri Ekowati, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan. Saat ini, kegiatan usaha utama Perusahaan adalah bergerak dalam bidang real estate.

b. Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud penilaian ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi pembelian bidang-bidang tanah seluas 37.636 m² milik CPPI oleh ARBA yang merupakan perusahaan terkendali Perseroan.

Pendapat kewajaran diberikan dalam rangka memenuhi Peraturan No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu dan Peraturan No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Usaha Utama.

c. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Beberapa asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh pemberi tugas atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang Penilai anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan telah diungkapkan seluruhnya dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh DCP dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). Penilai juga bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional DCP.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan aturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan.
- Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, Penilai menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban DCP dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen DCP.
- Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

- Penilai juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Penilai tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat Penilai karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Batasan-batasan dalam melakukan pelaksanaan penugasan ini adalah:

- Penilai tidak melakukan *due diligence* terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan Rencana Transaksi.
- Dalam melaksanakan analisis, Penilai mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada Penilai oleh DCP atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan Penilai tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Penilai juga bergantung kepada jaminan dari manajemen DCP bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada Penilai menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
- Analisis Pendapat Kewajaran atas aksi korporasi ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat Penilai secara material. Oleh karenanya, Penilai tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran Penilai dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.
- Penilai tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi ini. Jasa-jasa yang Penilai berikan kepada DCP dalam kaitan dengan Rencana Transaksi ini hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Penilai tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.
- Pekerjaan Penilai yang berkaitan dengan Rencana Transaksi ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, Penilai tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar aksi korporasi yang ada dan mungkin tersedia untuk DCP serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap aksi korporasi ini.

d. Analisis

Analisis mencakup:

- 1) Analisis Transaksi
- 2) Analisis Kualitatif dan Kuantitatif
- 3) Analisis atas Kewajaran Nilai Transaksi
- 4) Analisis atas Faktor-faktor lain yang relevan

e. Obyek Transaksi

Maksud penilaian ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi pembayaran kedua/ pelunasan atas pembelian bidang-bidang tanah seluas 37.636 m² milik CPPI oleh ARBA yang merupakan perusahaan terkendali Perseroan.

f. Nilai Rencana Transaksi

Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp284.000.000.000,- berdasarkan Akta Notaris No. 4 tanggal 5 Desember 2019 terkait Adendum I Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara CPPI dengan ARBA.

g. Pendapat Mengenai Kewajaran Rencana Transaksi

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, Penilai berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah Wajar.

6. Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan

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

PERNYATAAN HUTANG

Pada tanggal 31 Juli 2019, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp82.151 juta, yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp44.166 juta dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp37.984 juta. Angka-angka ini diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Gideon, Adi & Rekan, auditor independen, dan di tanda tangani oleh William Suria Djaja Salim, M.Ak., CA., CPA., berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian yang terdapat di bagian lain Prospektus ini.

Adapun rincian dari jumlah liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut :

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Jumlah
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang Usaha - Pihak Ketiga	26.708
Utang Pajak	2.439
Beban yang masih harus dibayar	123
Uang Muka Pelanggan	1.491
Pinjaman bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	13.405
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	44.166
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Utang Bank setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	37.322
Liabilitas Imbalan Pascakerja Karyawan	663
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	37.984
Total Liabilitas	82.151

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan yang diambil berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dan 2018 (tidak di audit) dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, telah diaudit oleh KAP Gideon, Adi & Rekan yang ditandatangani oleh **William Suria Djaja Salim, M. Ak., CA., CPA**, berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dan tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dan 2016, masing-masing telah diaudit oleh KAP Herman Dody Tanumihardja & Rekan yang ditandatangani oleh **Drs. Dody Hapsoro, CPA, CA** dan KAP Abdul Muntalib dan Yunus yang ditandatangani oleh **Drs. Yunus Pakpahan, Ak, MM, CPA** berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia IAPI, dengan opini modifikasian yang terdapat di bagian lain Prospektus ini.

Informasi berikut merupakan sumber data atas seluruh informasi keuangan Perseroan yang dicantumkan ke dalam Prospektus ini dan informasi ini harus dibaca berkaitan dengan dan secara keseluruhan mengacu pada laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit beserta catatannya yang dilampirkan di dalam Bab XX Prospektus.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam jutaan Rupiah)

	31 Juli		31 Desember	
	2019	2018	2017	2016
Aset Lancar				
Kas dan bank	10.384	9.213	3.247	1.248
Piutang Usaha				
Pihak Ketiga	10.260	5.660	3.753	3.055
Pihak Berelasi	30	-	-	-
Piutang Lain-lain				
Pihak Ketiga	12	781	955	236
Pihak Berelasi	-	33.959	35.601	26.357
Persediaan	58.541	58.157	78.508	76.169
Pajak dibayar Dimuka	-	-	-	1
Uang Muka		20.140		
Biaya Dibayar Dimuka	139	54	97	150
Total Aset Lancar	79.365	127.964	122.162	107.217
Aset Tidak Lancar				
Aset Tetap – bersih	2.514	1.515	460	135
Properti investasi – bersih	14.763	14.323	-	-
Uang Muka	84.599	-	-	-
Total Aset Tidak Lancar	101.876	15.838	460	135
Total Aset	181.241	143.803	122.622	107.352
Liabilitas Jangka Pendek				
Utang Usaha - Pihak Ketiga	26.708	22.430	7.872	9.644
Utang Lain-lain - Pihak Ketiga	-	857	284	97
Utang Pajak	2.439	483	340	962
Biaya yang masih harus dibayar	123	83	61	56
Uang Muka dari Pelanggan	1.491	21.147	53.612	48.097
Pinjaman Bank Jangka Panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	13.405	11.900	7.033	1.906
Total Liabilitas Jangka Pendek	44.166	56.900	69.202	60.762
Liabilitas Jangka Panjang				

Pinjaman Bank Jangka Panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	37.322	29.801	-	-
Utang Kepada Pihak berelasi	-	6.653	7.094	22.713
Liabilitas Imbalan Pascakerja	663	680	714	485
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	37.984	37.134	7.809	23.197
Total Liabilitas	82.151	94.034	77.011	83.959
Ekuitas				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100.600	10.000	10.000	10.000
Tambahan Modal Disetor	(10.000)	-	-	-
Proforma Ekuitas dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	29.386	32.255	16.798
Saldo Laba (defisit)	8.082	10.217	3.175	(3.500)
Jumlah Saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	98.682	49.603	45.430	23.299
Proforma kepentingan non-pengendali dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	165	182	95
Kepentingan non-pengendali	409	-	-	-
Total Ekuitas	99.091	49.768	45.611	23.393
Total Liabilitas dan Ekuitas	181.241	143.803	122.622	107.352

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam jutaan Rupiah)

	31 Juli		31 Desember		
	2019	2018*	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	56.681	20.784	59.029	32.598	38.003
Beban Pokok Pendapatan	(44.930)	(10.997)	(34.825)	(18.675)	(26.638)
Laba Kotor	11.750	9.787	24.203	13.923	11.365
Beban keuangan	(62)	(1.533)	(2.728)	(439)	(309)
Beban umum dan administrasi	(2.596)	(3.892)	(6.004)	(1.951)	(5.618)
Beban penjualan dan pemasaran	(3.448)	(4.242)	(8.835)	(5.464)	(4.116)
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	1	(618)	(1.250)	(85)	(784)
Jumlah Beban Usaha	(6.105)	(10.286)	(18.818)	(7.938)	(10.827)
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Final Dan Pajak Penghasilan	5.645	(499)	5.385	5.985	539
Beban Pajak Penghasilan Final	(1.442)	(520)	(1.476)	(815)	(1.186)
Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan Setelah Dampak Penyesuaian Proforma Dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	4.203	(1.018)	3.910	5.170	(647)
Dampak Penyesuaian Proforma Dari					

Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	(2.405)	3.320	2.906	1.560	3.790
Laba Bersih Periode Berjalan	1.798	2.302	6.816	6.729	3.142
Penghasilan Komprehensif Lain Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:					
Pengukuran kembali program imbalan pasti	144	144	247	(62)	-
Penghasilan komprehensif lain proforma dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	(77)	(12)	(21)	7	-
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Lain	67	132	226	(55)	-
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	1.865	2.434	7.042	6.674	3.143
Laba Bersih Periode Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada:					
Pemilik entitas induk	1.798	2.302	6.816	6.729	3.143
Kepentingan non-pengendali	-	-	-	-	-
Jumlah	1.798	2.302	6.816	6.729	3.143
Laba Komprehensif Periode Berjalan yang dapat diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	1.865	2.434	7.042	6.674	3.143
Kepentingan non-pengendali	-	-	-	-	-
Jumlah	1.865	2.434	7.042	6.674	3.143

*tidak di audit

	31 Juli	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
Rasio Likuiditas (x)				
Rasio Kas	0,31	0,16	0,05	0,02
Rasio Cepat	0,61	1,23	0,63	0,51
Rasio Lancar	2,34	2,25	1,77	1,76
Rasio Solvabilitas (x)				
Rasio Total Liabilitas Terhadap Aset	0,45	0,65	0,63	0,78
Rasio Total Liabilitas Terhadap Ekuitas	0,83	1,89	1,69	3,59
	31 Juli	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pendapatan Usaha	172,7%	81,1%	-14,2%	na
Laba Kotor	20,1%	73,8%	22,5%	na
Laba Usaha	1231,8%	-10,0%	1011,1%	na
Laba Bersih Tahun Berjalan	-21,9%	1,3%	114,1%	na
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-23,4%	5,5%	112,4%	na
Total Aset	26,0%	17,3%	14,2%	na
Total Liabilitas	-12,6%	22,1%	-8,3%	na
Total Ekuitas	99,1%	9,1%	95,0%	na
Rasio Profitabilitas (%)				
Marjin Laba Kotor	20,7%	41,0%	42,7%	29,9%
Marjin Laba Usaha	10,0%	9,1%	18,4%	1,4%
Marjin Laba Bersih Tahun Berjalan	3,2%	11,5%	20,6%	8,2%
Marjin Laba Komprehensif Tahun Berjalan	3,3%	11,9%	20,4%	8,2%
Rasio laba (rugi) tahun berjalan terhadap total aset	1,3%	4,7%	5,5%	2,9%
Imbal Hasil Aset / ROA				
Rasio laba (rugi) tahun berjalan terhadap ekuitas	1,8%	13,7%	14,7%	13,3%
Imbal Hasil Modal / ROE				
Rasio laba (rugi) tahun berjalan terhadap pendapatan	3,2%	11,5%	20,6%	8,3%
Imbal Hasil Pendapatan / ROS				

Keterangan :

na = tidak dapat diperbandingkan

ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha dan Operasi Perseroan

1. Turunnya permintaan pasar akan properti
2. Persaingan usaha
3. Permodalan
4. Penyelesaian Proyek
5. Perubahan Selera pasar
6. Faktor Pemilihan Mitra Subkontraktor / Supplier
7. Pembayaran Konsumen
8. Pembayaran
9. Pasokan dari Pemasok Perseroan
10. Pemeliharaan dan Manajemen Properti
11. Likuiditas
12. Perubahan Standar Akuntansi
13. Fluktuasi Harga Penjualan dan Profitabilitas

ANALISIS KEUANGAN

Pendapatan Usaha

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018

Pendapatan Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp56.681 juta atau mengalami kenaikan sebesar 172,7% bila dibandingkan dengan Pendapatan Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2018 yang sebesar Rp20.784 juta. Kenaikan Pendapatan Usaha ini disebabkan oleh kenaikan penjualan dari unit apartemen dave dan apartemen apple yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar 102,8% dan 491,2%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Pendapatan Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp59.029 juta atau mengalami kenaikan sebesar 81,1% bila dibandingkan dengan Pendapatan Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang sebesar Rp32.598 juta. Kenaikan ini berasal dari penjualan apartemen dave dan penjualan kios pada apartemen dave yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar 30,6% dan 21,6%.

Perbandingan untuk Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Pendapatan Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp32.598 juta atau mengalami penurunan sebesar -14,2% bila dibandingkan dengan Pendapatan Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang sebesar Rp38.003 juta. Penurunan Pendapatan Usaha ini disebabkan turunnya penjualan dari unit apartemen dave yang mengalami penurunan sebesar -19,2%.

Beban Pokok Penjualan

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018

Beban Pokok Penjualan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp44.930 juta atau mengalami kenaikan sebesar 308,6% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan

untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2018 yang sebesar Rp10.997 juta. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh Kenaikan ini seiring dengan kenaikan penjualan dari unit apartemen, bangunan komersil dan kios.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Beban Pokok Penjualan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp34.825 juta atau mengalami kenaikan sebesar 86,5% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan untuk periode berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang sebesar Rp18.675 juta. Kenaikan ini seiring dengan kenaikan pendapatan usaha.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Beban Pokok Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp18.675 juta atau mengalami penurunan sebesar -29,9% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan untuk tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang sebesar Rp26.638 juta. Penurunan Beban Pokok Penjualan ini disebabkan oleh Penurunan ini seiring dengan penurunan penjualan dari unit apartemen, bangunan komersil dan kios.

Beban Keuangan

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018

Beban Keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp62 juta atau mengalami penurunan sebesar -96,0% bila dibandingkan dengan Beban Keuangan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2018 yang sebesar Rp1.533 juta. Penurunan Beban Keuangan ini disebabkan oleh penurunan pinjaman perseroan.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Beban Keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.728 juta atau mengalami kenaikan sebesar 521,4% bila dibandingkan dengan Beban Keuangan untuk periode berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang sebesar Rp439 juta. Kenaikan Beban Keuangan ini disebabkan oleh kenaikan pinjaman bank yang mengalami kenaikan dari Rp 7.032 juta di 31 Desember 2017 menjadi Rp42.050 juta di 31 Desember tahun 2018 atau mengalami kenaikan sebesar 597,9%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Beban Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp439 juta atau mengalami kenaikan sebesar 42,2% bila dibandingkan dengan Beban Keuangan untuk tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang sebesar Rp309 juta. Kenaikan Beban Keuangan ini disebabkan oleh kenaikan pinjaman bank dari Rp1.906 juta di 31 Desember 2016 menjadi Rp7.033 juta di 31 Desember 2017 atau naik 368,9%.

Beban Penjualan dan Pemasaran

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018

Beban Penjualan dan Pemasaran Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp3.448 juta atau mengalami penurunan sebesar -18,7% bila dibandingkan dengan Beban Penjualan

dan Pemasaran untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2018 yang sebesar Rp4.242 juta. Penurunan beban Penjualan dan Pemasaran ini disebabkan oleh penurunan iklan dan promosi yang cukup signifikan dari Rp2.291 juta di 31 Juli 2018 menjadi Rp1.909 juta di 31 Juli 2019 atau mengalami penurunan -16,7%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Beban Penjualan dan Pemasaran Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp8.835 juta atau mengalami kenaikan sebesar 61,7% bila dibandingkan dengan Beban Penjualan dan Pemasaran untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang sebesar Rp5.464 juta. Kenaikan ini akibat adanya kenaikan Periklanan dan promosi serta kenaikan gaji dan tunjangan yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar 64,9% dan 86,1%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Beban Penjualan dan Pemasaran Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp5.464 juta atau mengalami kenaikan sebesar 32,7% bila dibandingkan dengan Beban Penjualan dan Pemasaran untuk tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang sebesar Rp4.116 juta. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan Gaji dan tunjangan serta Lain-lain yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar 139,9% dan 222,3%.

Beban Umum dan Administrasi

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp2.596 juta atau mengalami penurunan sebesar -33,3% bila dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2018 yang sebesar Rp3.892 juta. Penurunan beban Beban Umum dan Administrasi ini disebabkan oleh penurunan Gaji dan tunjangan yang cukup signifikan dari Rp1.778 juta di 31 Juli 2018 menjadi Rp242 juta di 31 Juli 2019 atau mengalami penurunan sebesar -86,4%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp6.004 juta atau mengalami kenaikan sebesar 207,8% bila dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang sebesar Rp1.951 juta. Kenaikan ini akibat adanya kenaikan Penyusutan, Gaji dan Tunjangan, Jamuan dan Sumbangan, Pajak serta Lain-lain yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar 356,7% ; 1.397,5% ; 692,3% ; 577,3% serta 637,0%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.951 juta atau mengalami penurunan sebesar -65,3% bila dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi untuk tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang sebesar Rp5.618 juta. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan Keperluan Kantor ; Gaji dan Tunjangan; Imbalan Paska Kerja ; Perijinan ; Pajak , yang mengalami penurunan masing-masing sebesar -58,9% ; -53,7% ; -65,4% ; -58,2% ; -97,8%.

ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

Aset

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Aset Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp181.241 juta atau mengalami peningkatan sebesar 26,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp143.803 juta. Peningkatan Aset Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan Aset Tidak Lancar sebesar 543,2,0%

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp143.803 juta atau mengalami peningkatan sebesar 17,3% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp122.622 juta. Peningkatan Aset Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan Aset Lancar dan Aset Tidak Lancar yang masing-masing mengalami kenaikan sebesar 4,8% dan 3.341,6%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp122.622 juta, atau meningkat sebesar 14,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp107.352 juta. Peningkatan Aset Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan Aset Lancar dan Aset Tidak Lancar yang masing-masing mengalami kenaikan sebesar 13,9% dan 239,7%.

Aset Lancar

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Aset Lancar Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp79.365 juta atau mengalami penurunan sebesar -38,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp127.964 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh kenaikan yang berasal dari Piutang Lain-lain – Pihak ketiga; Piutang Lain-lain – Pihak berelasi ; Biaya Dibayar Dimuka yang masing-masing mengalami kenaikan sebesar :-99,5% ; -100,0% ; -99,3% .

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Aset Lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp127.964 juta atau naik sebesar 4,8% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp122.162 juta. Peningkatan Aset Lancar Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan yang berasal dari : Kas dan Bank ; Piutang Usaha dan Uang Muka yang masing-masing mengalami kenaikan sebesar 183,7% ; 50,8% ; 100,0%

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Aset Lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp122.162 juta, atau meningkat sebesar 13,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp107.217 juta. Peningkatan Aset Lancar Perseroan tersebut disebabkan oleh peningkatan Kas dan Bank ; Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain – Pihak Ketiga yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar : 160,2% ; 22,9% dan 304,0%.

Kas dan Bank

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Kas dan Bank Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp10.384 juta atau mengalami peningkatan sebesar 12,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp9.213 juta. Peningkatan Kas dan Bank Perseroan tersebut disebabkan oleh peningkatan penempatan di PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar 141,7% dan 298,7%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Kas dan Bank Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp9.213 juta atau mengalami peningkatan sebesar 183,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp3.247 juta. Peningkatan Kas dan Bank Perseroan tersebut disebabkan oleh peningkatan penempatan di : PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan PT Bank Panin Tbk.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Kas dan Bank Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.247 juta, atau meningkat sebesar 160,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.248 juta. Peningkatan Kas dan Bank Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan penempatan di PT Bank Central Asia, Tbk, PT Bank Panin Tbk dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar 302,5% ; 19.090,7% ; 37.132,7%.

Piutang Usaha

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Piutang Usaha Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp10.290 juta atau mengalami peningkatan sebesar 81,8% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp5.660 juta. Peningkatan Piutang Usaha Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan piutang usaha belum jatuh tempo yang naik 112,1%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Piutang Usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp5.660 juta atau mengalami peningkatan sebesar 50,8% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp3.753 juta. Peningkatan Piutang Usaha Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pada piutang :

Piutang	% kenaikan 31 Desember 2018 Dengan 31 Desember 2017
Belum jatuh tempo	43,9%
Telah jatuh tempo	
1-30 hari	3,5%
31-60 hari	113,3%
61-90 hari	212,8%
> 90 hari	143,1%

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Piutang Usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp3.753 juta atau mengalami peningkatan sebesar 22,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp3.055 juta. Peningkatan Piutang Usaha Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pada penjualan apartemen, bangunan komersil dan kios sebesar Rp699 juta.

Piutang	% kenaikan 31 Desember 2017 Dengan 31 Desember 2016
Belum jatuh tempo	8,3%
Telah jatuh tempo	
1-30 hari	127,0%
31-60 hari	104,3%
61-90 hari	84,1%
> 90 hari	2796,1%

Piutang Lain-lain Pihak Berelasi

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Piutang Lain-lain Pihak Berelasi Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp0 juta jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp33.959 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh adanya pelunasan piutang lain-lain dari KPII pada tanggal 22 Juli 2019 yang telah diselesaikan dalam bentuk investasi saham kepada AP.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Piutang Lain-lain - Pihak Berelasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp33.959 juta atau mengalami penurunan sebesar -4,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp35.601 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh penurunan piutang lain-lain kepada PT KPII sebesar -4,97%

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Piutang Lain-lain - Pihak Berelasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp35.601 juta atau mengalami peningkatan sebesar 35,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp26.357 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan yang cukup signifikan kepada PT KPII.

Persediaan

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Persediaan Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp58.541 juta atau mengalami peningkatan sebesar 0,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp58.157 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh Peningkatan persediaan apartemen dengan hak strata tersedia untuk di jual dari Dave Apartemen dari Rp31.065 juta pada Desember 2018 menjadi Rp37.524 juta pada Juli 2019

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Persediaan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp58.157 juta atau turun sebesar -25,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp78.508 juta. Penurunan Persediaan tersebut disebabkan oleh adanya Reklasifikasi dari Persediaan ke Aset Tetap maupun ke Properti Investasi masing-masing yang terjadi di 31 Desember 2018 sebesar Rp960 juta dan Rp14.444 juta. Reklasifikasi Persediaan ke Properti Investasi merupakan salah satu strategi Perseroan untuk meningkatkan pendapatan yang berasal dari pendapatan berulang atau recurring income. Dengan semakin besar pendapatan dari recurring income Perseroan kedepan akan dapat mengurangi efek penurunan penjualan ketika siklus penjualan mengalami penurunan.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Persediaan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp78.508 juta atau naik sebesar 3,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp76.169 juta. Kenaikan Persediaan tersebut disebabkan oleh penurunan alokasi ke Beban Pokok Pendapatan dari Rp26.637 juta di 31 Desember 2016 menjadi Rp18.674 juta di 31 Desember 2017. Penurunan alokasi ini ke Beban Pokok Penjualan memberikan kontribusi pada kenaikan Persediaan.

Aset Tidak Lancar

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Aset Tidak Lancar Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp101.876 juta atau mengalami kenaikan sebesar 543,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp15.838 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan adanya uang muka sebesar Rp84.599 juta di 31 Juli 2019.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Aset Tidak Lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp15.838 juta atau meningkat sebesar 3341,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp460 juta. Peningkatan Aset Tidak Lancar tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan Aset Tetap dan adanya kenaikan Properti Investasi sebesar Rp960 juta dan Rp14.444 juta. Kenaikan Properti Investasi adalah salah satu strategi Perseroan untuk meningkatkan pendapatan yang berasal dari pendapatan berulang atau recurring income. Dengan semakin besar pendapatan dari recurring income Perseroan kedepan akan dapat mengurangi efek penurunan penjualan ketika siklus penjualan mengalami penurunan.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Aset Tidak Lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp460 juta, atau meningkat sebesar 239,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp135 juta. Peningkatan Aset Perseroan tersebut disebabkan oleh kenaikan pada Aset Tetap sebesar Rp325 juta atau mengalami kenaikan 239,7%.

Liabilitas

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp82.151 juta atau mengalami penurunan sebesar -12,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp94.034 juta. Penurunan Liabilitas Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya liabilitas jangka pendek sebesar -22,4%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp94.034 juta atau mengalami peningkatan sebesar 22,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp77.011 juta. Peningkatan Liabilitas Perseroan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan Liabilitas Jangka Panjang sebesar 375,6%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp77.011 juta, atau turun sebesar -8,3% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp83.959 juta. Penurunan Liabilitas Perseroan tersebut disebabkan oleh penurunan Liabilitas Jangka Panjang sebesar -66,3%.

Liabilitas Jangka Pendek

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp44.166 juta atau mengalami penurunan sebesar -22,4% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp56.900 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh turunnya : Utang lain-lain – Pihak Ketiga dan Uang muka dari Pelanggan yang mengalami penurunan masing-masing sebesar -100,0% dan -93,0%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp56.900 juta atau turun sebesar -17,8% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp69.202 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh penurunan Uang Muka Pelanggan yang mengalami penurunan sebesar -60,6%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp69.202 juta, atau meningkat sebesar 13,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp60.762 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh Utang lain-lain – Pihak Ketiga dan Pinjaman Bank Jangka Panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun yang mengalami kenaikan masing-masing sebesar 194,1% dan 268,9%.

Utang Usaha – Pihak Ketiga

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Utang Usaha – Pihak Ketiga Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp26.708 juta atau mengalami peningkatan sebesar 19,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp22.430 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh kenaikan utang dengan tenor lebih dari 90 hari yang mengalami kenaikan 45,7%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Utang Usaha – Pihak Ketiga Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp22.430 juta atau meningkat sebesar 184,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp7.872 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh peningkatan Utang Usaha dengan tenor lebih dari 90 hari yang mengalami kenaikan 135,5% .

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Utang Usaha – Pihak Ketiga Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp7.872 juta, atau turun sebesar -18,4% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp9.644 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh penurunan Utang Usaha dengan tenor lebih dari 90 hari.

Liabilitas Jangka Panjang

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp37.984 juta atau mengalami peningkatan sebesar 2,3% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp37.134 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun yang mengalami kenaikan sebesar 25,2%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp37.134 juta atau mengalami peningkatan sebesar 375,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp7.809 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh Pinjaman bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun yang mengalami kenaikan sebesar 69,2%.

Pinjaman Bank (setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun)

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Desember 2018

Pinjaman Bank Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp37.322 juta atau mengalami peningkatan sebesar 2,3% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp29.801 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh adanya kenaikan pinjaman bank dari PT Bank Tabungan Negara Indonesia (Persero) Tbk dari Rp14.000 juta di 31 Desember 2018 menjadi Rp23.045 juta di 31 Juli 2019 atau mengalami peningkatan sebesar 64,6%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Pinjaman Bank Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp29.801 juta atau mengalami peningkatan sebesar Rp29.801 juta jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar nihil. Peningkatan tersebut disebabkan oleh adanya kenaikan pinjaman bank jangka panjang pada PT Bank Tabungan Negara Indonesia (Persero) Tbk dari nihil di 31 Desember 2017 menjadi Rp14.000 juta di 31 Desember

2018 serta kenaikan pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dari nihil di 31 Desember 2017 menjadi Rp28.050 juta di 31 Desember 2018.

Ekuitas

Perbandingan untuk Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2019 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp99.091 juta atau mengalami peningkatan sebesar 99,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp49.768 juta. Kenaikan tersebut disebabkan oleh kenaikan yang cukup signifikan pada Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar Rp90.600 juta atau naik sebesar 906,0%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp49.768 juta atau mengalami peningkatan sebesar 9,1% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp45.611 juta. Kenaikan tersebut disebabkan oleh adanya kenaikan pada saldo laba sebesar 221,8%.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp45.611 juta, atau naik sebesar 95,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp23.393 juta. Kenaikan tersebut disebabkan oleh Proforma ekuitas dari Proforma Ekuitas dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali yang naik sebesar 92,0%.

ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp5.765 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut berasal dari Penerimaan Kas Dari Pelanggan sebesar Rp32.394 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi digunakan untuk pembayaran kas kepada Kontraktor, Karyawan, Operasi lainnya, beban pajak final dan Beban Keuangan masing-masing sebesar : (Rp18.104) juta ; (Rp1.408) juta ; (Rp2.802) juta ; (Rp1.080) juta dan (Rp3.233) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Investasi untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar (Rp93.537) juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi berasal dari Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp435 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tersebut berasal dari perolehan aset tetap, akuisisi entitas anak dari entitas sepengendali, uang muka pembelian tanah dan kenaikan piutang lain-lain pihak berelasi yang masing-masing sebesar (Rp1.272) juta ; (Rp7.794) juta ; (Rp84.599) juta; dan (Rp307) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp89.070 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari Penerimaan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp24.000 juta dan penambahan modal disetor sebesar Rp80.997 juta. Kas Bersih aktivitas pendanaan digunakan untuk pembayaran pinjaman bank jangka panjang dan pembayaran pinjaman bank jangka panjang yang masing-masing sebesar (Rp15.005) juta dan (Rp1.050) juta.

Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2018

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2018 adalah sebesar (Rp13.206) juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut berasal dari Penerimaan Kas Dari Pelanggan sebesar Rp21.378 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi digunakan untuk pembayaran kas kepada Kontraktor, Karyawan, Operasi lainnya, Pajak final dan Beban Keuangan masing-masing sebesar : (Rp24.389) juta ; (Rp3.441) juta ; (Rp4.318) juta ; (Rp328) juta dan (Rp2.107) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Investasi untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2018 adalah sebesar Rp224 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi berasal dari Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp506 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi berasal dari perolehan aset tetap sebesar (Rp282) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 adalah sebesar Rp14.793 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari Penerimaan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp27.000 juta. Sedangkan Kas Bersih aktivitas pendanaan digunakan untuk pembayaran pinjaman bank jangka panjang sebesar (Rp12.207) juta.

Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar (Rp29.566) juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut berasal dari Penerimaan Kas Dari Pelanggan sebesar Rp24.657 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi digunakan untuk pembayaran kas kepada Kontraktor, Karyawan, Operasi lainnya, Pajak final dan Beban Keuangan masing-masing sebesar : (Rp35.338) juta ; (Rp5.836) juta ; (Rp7.673) juta ; (Rp1.384) juta dan (Rp3.991) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.305 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi berasal dari Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp1.771 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tersebut berasal dari perolehan aset tetap (Rp337) dan kenaikan pada piutang pihak berelasi sebesar (Rp128) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp34.227 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari Penerimaan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp51.000 juta dan penerimaan dari utang kepada pihak berelasi sebesar Rp1.050 juta. Sedangkan Kas Bersih aktivitas pendanaan digunakan untuk pembayaran pinjaman bank jangka panjang sebesar (Rp16.332) juta dan adanya penurunan utang dari pihak berelasi sebesar (Rp1.491) juta.

Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp5.013 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut berasal dari Penerimaan Kas Dari Pelanggan sebesar Rp37.415 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi digunakan untuk pembayaran kas kepada Kontraktor, Karyawan, Operasi lainnya, Pajak Final dan Beban Keuangan masing-masing sebesar : (Rp22.786) juta ; (Rp2.083) juta ; (6.039) juta ; (Rp962) juta dan (Rp532) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar (Rp9.631) juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi berasal dari

penerimaan piutang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp1 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tersebut berasal dari perolehan aset tetap sebesar (Rp387) juta dan kenaikan untuk piutang lain-lain pihak berelasi sebesar (Rp9.244) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp6.618 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari Penerimaan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp6.500 juta; penerimaan modal disetor entitas anak sebesar Rp17.110 juta; dan penerimaan dari utang kepada pihak berelasi sebesar Rp1.491 juta. Sedangkan Kas Bersih aktivitas pendanaan digunakan untuk pembayaran pinjaman bank jangka panjang sebesar (Rp1.374) juta dan adanya penurunan utang dari pihak berelasi sebesar (Rp17.109) juta.

Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar 2.974 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut berasal dari Penerimaan Kas Dari Pelanggan sebesar Rp50.325 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi digunakan untuk pembayaran kas kepada Kontraktor, Karyawan, Operasi lainnya, Pajak Final dan Beban Keuangan masing-masing sebesar : (Rp36.857) juta ; (Rp1.099) juta ; (Rp8.094) juta ; (Rp992) juta dan (Rp309) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar (Rp7.868) juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi berasal dari penerimaan piutang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp395 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tersebut berasal dari perolehan aset tetap sebesar (Rp15) juta dan penurunan piutang pihak berelasi sebesar (Rp8.248) juta.

Kas Bersih Yang Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp5.950 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari Penerimaan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp2.000 juta dan adanya kenaikan utang dari pihak berelasi sebesar Rp4.044. Kas Bersih aktivitas pendanaan digunakan untuk pembayaran pinjaman bank jangka panjang sebesar (Rp94) juta.

RASIO-RASIO KEUANGAN

Rasio Pertumbuhan dan Keuangan

Likuiditas

	Juli 2019	Des 2018	Des 2017	Des 2016
Rasio Kas (x)	0,24	0,16	0,05	0,02
Rasio Cepat (x)	0,47	1,23	0,63	0,51
Rasio Lancar (x)	1,80	2,25	1,77	1,76

Leverage

	Jul 2019	Des 2018	Des 2017	Des 2016
Rasio Total Liabilitas Terhadap Aset (x)	0,45	0,65	0,63	0,78
Rasio Total Liabilitas Terhadap Ekuitas (x)	0,83	1,89	1,69	3,59

RISIKO USAHA

Risiko Utama Yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Terkait Bisnis Dan Industri Perseroan

- Risiko Penurunan Permintaan Pasar Akan Properti

Risiko Usaha yang Bersifat Material yang Dapat Mempengaruhi Perseroan

- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Permodalan
- Risiko Penyelesaian Proyek
- Risiko Perubahan Selera Pasar
- Risiko Dalam Pemilihan subkontraktor/Supplier
- Risiko Pembayaran Konsumen
- Risiko Pembayaran
- Risiko Pasokan dari Pemasok Perseroan
- Risiko Pemeliharaan dan Manajemen Properti
- Risiko Likuiditas
- Risiko Perubahan Standar Akuntansi
- Risiko Fluktuasi Harga Penjualan dan Profitabilitas

Risiko Umum

- Risiko Melambatnya Pertumbuhan Ekonomi atau Pertumbuhan Ekonomi Negatif di Indonesia
- Risiko Kondisi Politik Indonesia
- Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
- Risiko Terjadinya Bencana Alam
- Risiko Keamanan
- Risiko Faktor Sosial

Risiko Yang Berhubungan Dengan Investasi Pada Saham Perseroan

- Risiko Terkait Likuiditas Saham Perseroan
- Risiko Terkait Fluktuasi Harga Saham Perseroan
- Risiko Kemampuan Perseroan Membayar Dividen di Masa Depan akan Bergantung Pada Laba Ditahan, Kondisi Keuangan, Arus Kas dan Kebutuhan Modal Kerja di Masa Depan

Penjelasan mengenai risiko usaha selengkapnya dapat dilihat pada Bab VII dalam Prospektus

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO USAHA MATERIAL YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Setelah laporan Auditor Independen sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan.

Tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk periode yang berakhir pada 31 Juli 2019, 2018 (tidak di audit) dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, telah diaudit oleh KAP Gideon, Adi & Rekan yang ditandatangani oleh **William Suria Djaja Salim, M. Ak., CA., CPA**, berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia IAPI, dengan opini tanpa modifikasi dan tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dan 2016, masing-masing telah diaudit oleh KAP Herman Dody Tanumihardja & Rekan yang ditandatangani oleh **Drs. Dody Hapsoro, CPA, CA** dan KAP Abdul Muntalib dan Yunus yang ditandatangani oleh **Drs. Yunus Pakpahan, Ak, MM, CPA** berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia IAPI, dengan opini modifikasi yang terdapat di bagian lain Prospektus ini, beserta catatan atas laporan – laporan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

RIWAYAT PERSEROAN

PT Diamond Citra Propertindo, Tbk (“Perseroan”) adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan dan diatur menurut hukum negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Diamond Citra Propertindo No. 86, tanggal 29 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dewi Kusumawati, SH, Notaris di Jakarta dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 6 Januari 2015 berdasarkan pengesahan Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-0000274.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 6 Januari 2015 dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No.AHU-0000643.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 6 Januari 2015 (“Akta Pendirian”).

Pada saat pendirian, struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan berdasarkan Akta Pendirian, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Adam	4.600	4.600.000.000	92,00
2. Tjandra Tjokrodiponto	250	250.000.000	5,00
3. Bayu Setiawan	150	150.000.000	3,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.000	5.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	5.000	5.000.000.000	

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa perubahan yang mana terakhir, termasuk perubahan atas seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan UUPT dan Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1 tentang

Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Diamond Citra Propertindo Tbk No. 3 tanggal 1 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, ("Akta Tbk") , dimana yang telah:

- a. disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-0080931.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 10 Oktober 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0191147.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 10 Oktober 2019;
- b. diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 10 Oktober 2019 dengan No. AHU-AH.01.03-0343879 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0191147.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 10 Oktober 2019.

Akta Tbk memuat persetujuan pemegang saham sebagai berikut:

- a. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia;
- b. Menyetujui perubahan status Perseroan dari suatu Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT. DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk;
- c. Menyetujui untuk mengubah nilai nominal saham Perseroan dari semula sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham menjadi sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah) per saham;
- d. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 2.155.715.000 (dua miliar seratus lima puluh lima juta tujuh ratus lima belas ribu) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah) dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.616.786.250 (satu miliar enam ratus enam belas juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu dua ratus lima puluh) yang diberikan secara cuma-cuma kepada Masyarakat yang membeli saham baru dalam Penawaran Umum dan Waran Seri I ini dapat dialihkan dan/atau diperjualbelikan secara terpisah dari saham baru tersebut, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
- Sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut di atas;
- e. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia (Company Listing), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia, sesuai dengan ketentuan dan peraturang-peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
- f. Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yaitu memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama, dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (acquit et decharge) selama masa jabatannya, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru, terhitung sejak tanggal terakhir ditandatanganinya Keputusan ini
- g. Menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Ketentuan Peraturan Bapepam LK Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris, termasuk mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perseroan;

- h. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum saham, penerbitan Waran Seri I, pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I kepada masyarakat melalui Pasar Modal, termasuk tetapi tidak terbatas :
- untuk menetapkan Harga Penawaran atas saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum;
 - untuk menetapkan penggunaan dana atas dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum;
 - untuk mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, serta Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - mendaftarkan saham-saham dan Waran Seri I dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
 - hal-hal lain yang berkaitan;
- i. Memberikan kuasa kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan, untuk menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris, mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan dalam akta tersebut, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia dan nama pemegang saham hasil Penawaran Umum telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham;

Maksud dan Tujuan

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, sebagaimana termaktub dalam Akta Tbk, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak dan real estat yang dimiliki sendiri atau sewa.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :

- a. Kegiatan Usaha Utama :
- usaha jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat;
 - usaha 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 dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah

b. Kegiatan Usaha Penunjang

- selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud diatas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud diatas..

PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Perkembangan kepemilikan saham Perseroan dalam 3 (tiga) tahun terakhir sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

2017

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Karya Permata Inovasi Indonesia	9.500	9.500.000.000	95,00
2. Tjandra Tjokrodiponto	500	500.000.000	5,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	10.000	10.000000.000	100,00
Saham dalam Portepel	10.000	10.000000.000	

2018

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada tahun 2018

2019

Terdapat 2 kali perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan yang masing-masing tertanggal 24 Juli 2019 dan 10 Oktober 2019.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No.109 tanggal 22 Juli 2019, yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan AHU-0041094.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 24 Juli 2019, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No.AHU-0118517.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 24 Juli 2019:

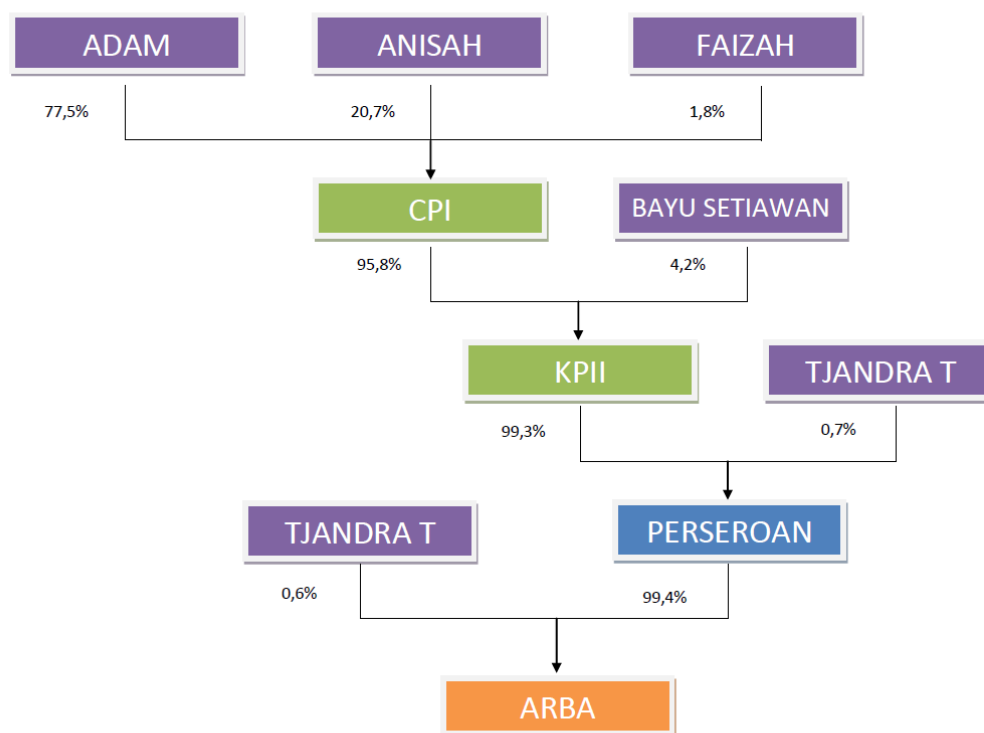
Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	402.400	402.400.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Karya Permata Inovasi Indonesia (KPII)	99.900	99.900.000.000	99,30
2. Tjandra Tjokrodiponto	700	700.000.000	0,70
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100.600	100.600.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	301.800	301.800.000.000	

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No.3 tanggal 1 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta Barat, yang telah memperoleh

persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan AHU-0080931.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 10 Oktober 2019, pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Suratnya Nomor AHU-AH.01.03-0343879 tanggal 10 Oktober 2019:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	20.120.000.000	402.400.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Karya Permata Inovasi Indonesia (KPII)	4.995.000.000	99.900.000.000	99,30
2. Tjandra Tjokrodiponto	35.000.000	700.000.000	0,70
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.030.000.000	100.600.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	15.090.000.000	301.800.000.000	

STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN



Pada saat prospektus ini diterbitkan, pihak pengendali dan pemegang saham utama (*Ultimate shareholder*) Perseroan adalah Bapak Adam sebagai pemegang saham mayoritas di CPI. Kemudian CPI (95,8%) dan Bapak Bayu Setiawan (4,2%) secara bersama-sama memiliki 99,3% saham Perseroan melalui KPII.

PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Aakta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No.3 tanggal 1 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta Barat, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan AHU-0080931.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 10 Oktober 2019, pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Suratnya Nomor AHU-AH. 01.03-0343879 tanggal 10 Oktober 2019. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang menjabat saat ini adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama	:	Anisah
Komisaris	:	Tjandra Tjokrodiponto
Komisaris Independen	:	Iwan Gunarwan Baroto

Direksi

Direktur Utama	:	Adam
Direktur	:	Bayu Setiawan
Direktur	:	Kasimun

PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN ANAK USAHA PERSEROAN

Pada tanggal 24 Juli 2019 Perseroan telah melakukan pengambilalihan saham dalam ARBA yang mengakibatkan perubahan pengendalian dalam ARBA. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki 99,44% dari seluruh modal disetor ARBA yang menjadikan Perseroan sebagai pemegang saham pengendali dalam ARBA.

Pengambilalihan ARBA yang dilakukan oleh Perseroan berakibat kepemilikan Perseroan di ARBA meningkat secara signifikan. Dengan pengambilalihan ini maka produk Perseroan menjadi semakin terdiversifikasi dan tidak terbatas hanya pada hunian vertikal bersifat high rise dan rumah tapak, namun juga pada hunian midle rise dan low rise. Dengan diversifikasi produk maka pangsa pasar produk Perseroan menjadi semakin banyak sehingga kedepannya di harapkan bisa meningkatkan kemampuan dan sayap perusahaan dalam mengembangkan bisnis. Peningkatan Perseroan dalam mengembangkan bisnis di dukung oleh berbagai pengalaman yang dimiliki Perseroan dalam mengembangkan berbagai jenis hunian baik bersifat vertikal high rise, rumah tapak, serta hunian midle rise dan low rise.

SUMBER DAYA MANUSIA

Per tanggal 31 Juli 2019, Perseroan mempekerjakan karyawan sebanyak 6 orang dan tidak mempekerjakan Tenaga Kerja Asing.

KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

PT Karya Permata Inovasi Indonesia (“KPII”)

Akta Pendirian dan Anggaran Dasar KPII

PT Karya Permata Inovasi Indonesia adalah sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan dan diatur menurut hukum negara Republik Indonesia. Perseroan didirikan pertama kali dengan nama PT Cipta Maju Property berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 169, tanggal 22 Januari 2007, yang dibuat di hadapan Ingrid Lannywati,

SH, Notaris di Jakarta dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 2 Mei 2007 berdasarkan pengesahan Menkumham dengan Surat Keputusan No. W7-04904 HT.01.01-TH.2007, tanggal 2 Mei 2007, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di bawah No.00707/BH.30-03/IX/2007 tanggal 19 September 2007 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Tangerang (“Akta Pendirian KPII”).

Anggaran dasar KPII telah beberapa kali mengalami perubahan, diantaranya yang penting adalah perubahan anggaran dasar berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.07, tanggal 7 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Thilma Djohan, SH, Notaris di Kota Depok, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-55915.AH.01.02.TAHUN 2008 tanggal 27 Agustus 2008, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0076518.AH.01.09.TAHUN 2008 tanggal 27 Agustus 2008 (“Akta KPII No.07/2008”) *unctis*: (i) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No.07, tanggal 10 Maret 2017, yang dibuat di hadapan Seba Silawati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Depok, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-0005903.AH.01.02.TAHUN 2017 tanggal 10 Maret 2017, dan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0116490 tanggal 10 Maret 2017, pemberitahuan perubahan data perseroannya telah diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0116491 tanggal 10 Maret 2017, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0032636.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 10 Maret 2017 (“Akta KPII No.07/2017”); dan (ii) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.02, tanggal 3 Agustus 2017, yang dibuat di hadapan Seba Silawati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Depok, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-0016556.AH.01.02.TAHUN 2017 tanggal 14 Agustus 2017, dan pemberitahuan perubahan data perseroannya telah diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0161922 tanggal 14 Agustus 2017, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0099734.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 14 Agustus 2017 (“Akta KPII No.02/2017”).

Perubahan anggaran dasar KPII yang terakhir adalah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.80, tanggal 17 Juli 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-0040118.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 22 Juli 2019, dan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0301487 tanggal 22 Juli 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0116455.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 22 Juli 2019 (“Akta KPII No.80/2019”).

Berdasarkan Akta KPII No.07/2017, nama PT Cipta Maju Property telah diubah menjadi PT Karya Permata Inovasi Indonesia.

Maksud dan Tujuan KPII

Berdasarkan Akta KPII No. 07/2017, maksud dan tujuan KPII adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pertambangan, pengangkutan darat, pertanian, percetakan, perbengkelan dan jasa.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham KPII

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham KPII yang terakhir adalah berdasarkan Akta KPII No.80/2019, yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	200.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			

1. PT Cipta Permata International	47.900	47.900.000.000	95,80
2. Bayu Setiawan	2.100	2.100.000.000	4,20
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	50.000	50.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	150.000	150.000.000.000	

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris KPII

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris KPII yang terakhir adalah berdasarkan Akta KPII No.07/2017, yaitu sebagai berikut:

Direksi
 Presiden Direktur : Adam
 Direktur : Bayu Setiawan

Dewan Komisaris
 Komisaris : Anisah

Masa jabatan seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris KPII adalah 5 (lima) tahun sejak pengangkatannya

KETERANGAN TENTANG ANAK PERUSAHAAN

PT Arba Propertindo (“ARBA”)

Akta Pendirian dan Anggaran Dasar ARBA

PT Arba Propertindo adalah sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan dan diatur menurut hukum negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 01, tanggal 01 November 2013, yang dibuat di hadapan Apsari Sri Ekowati, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 5 Juni 2014 berdasarkan pengesahan Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-16070.AH.01.01.TAHUN 2014, tanggal 5 Juni 2014, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0034913.AH.01.09.TAHUN 2014 tanggal 5 Juni 2014 (“Akta Pendirian ARBA”).

Anggaran dasar ARBA telah beberapa kali mengalami perubahan, berdasarkan:

Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.06 tanggal 10 November 2014, yang dibuat di hadapan Apsari Sri Ekowati, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-11928.40.20.2014 tanggal 28 November 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0120473.40.80.TAHUN 2014 tanggal 28 November 2014 (“Akta ARBA No.06/2014”);

Akta Pernyataan Keputusan RUPS ARBA No.7 tanggal 10 November 2015 yang dibuat dihadapan Apsari Sri Ekowati, SH., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat No.AHU-AH.01.03-0982228 tanggal 19 November 2015 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No.AHU-3583162.AH.01.11.TAHUN 2105 tanggal 19 November 2015 (“Akta ARBA No.07/2015”);

Akta Pernyataan Keputusan RUPS ARBA No.9 tanggal 23 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Seba Silawati, SH., M.Kn., Notaris di Kota Depok yang pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat No.AHU-AH.01.03-0165160 tanggal 24 Agustus 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No.AHU-0104750.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 24 Agustus 2017 (selanjutnya disebut “Akta ARBA No.9 tanggal 23 Agustus 2017”);

Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No.23 tanggal 31 Oktober 2017, yang dibuat di hadapan Seba Silawati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Depok, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-0022954.AH.01.02.TAHUN 2017 tanggal 3 November 2017, dan pemberitahuan perubahan data perseroannya telah diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0187353 tanggal 3 November 2017, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0139112.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 3 November 2017 (“Akta ARBA No.23/2017”).

Perubahan anggaran dasar ARBA yang terakhir adalah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.110, tanggal 22 Juli 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-0041113.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 24 Juli 2019, dan pemberitahuan perubahan anggarannya telah diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0302688 tanggal 24 Juli 2019, pemberitahuan perubahan data perseroannya telah diterima oleh Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0302689 tanggal 24 Juli 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0118559.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 24 Juli 2019 (“Akta ARBA No.110/2019”).

Maksud dan Tujuan ARBA

Berdasarkan Akta ARBA No.23/2017, maksud dan tujuan ARBA adalah menjalankan usaha dalam bidang perdagangan besar dan eceran, industri pengolahan, konstruksi, informasi dan komunikasi, real estat, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, dan aktivitas penunjang usaha lainnya.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham ARBA

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham ARBA yang terakhir adalah berdasarkan Akta ARBA No.110/2019 *juncto* Akta Jual Beli Saham No.111 tanggal 22 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	3.164.384	316.438.400.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Diamond Citra Propertindo	786.669	78.666.900.000	99,44
2. Tjandra Tjokrodiponto	4.427	442.700.000	0,56
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	791.096	79.109.600.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.373.288	237.328.800.000	

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris ARBA

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris ARBA yang terakhir adalah berdasarkan Akta ARBA No.23/2017, yaitu sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Bayu Setiawan

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Adam

Komisaris : Tjandra Tjokrodiponto

Masa jabatan seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris ARBA adalah 5 (lima) tahun sejak pengangkatannya.

Ikhtisar Data Keuangan dan Analisa Manajemen

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting ARBA untuk periode yang berakhir pada 31 Juli 2019 dan 31 Desember 2018, telah diaudit oleh KAP Gideon, Adi & Rekan yang ditandatangani oleh **William Suria Djaja Salim, M. Ak., CA., CPA**, berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dan tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dan 2016, masing-masing telah diaudit oleh KAP Irfan, Abdulrahman Hasan Salipu & Darmawan yang ditandatangani oleh **Irfan Nur Andri, CA., CPA** dan KAP Warnoyo & Menix yang ditandatangani oleh **Warnoyo, CPA** berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia IAPI, dengan opini modifikasian yang terdapat di bagian lain Prospektus ini, beserta catatan atas laporan – laporan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

	31 Juli		31 Desember	
	2019	2018	2017	2016
Aset Lancar				
Kas dan bank	5.992	1.634	67	241
Piutang Usaha - Pihak ketiga	3.524	-	-	-
Piutang lain-lain - Pihak ketiga	11			
Uang Muka	-	20.140	-	-
Persediaan	37.524	27.092	34.123	33.904
Biaya Dibayar Dimuka	34	54	-	-
Pajak dibayar Dimuka	-	-	-	1
Total Aset Lancar	47.085	48.920	34.189	34.146
Aset Tidak Lancar				
Uang Muka	84.599			
Aset Tetap – bersih	415	508	383	9
Total Aset Tidak Lancar	85.014	508	383	9
Total Aset	132.099	49.428	34.573	34.156

	31 Juli		31 Desember	
	2019	2018	2017	2016
Liabilitas Jangka Pendek				
Utang Usaha	573	249	-	-
Utang Lain-lain pihak ketiga	-	156	131	10
Utang Lain-lain pihak berelasi	28.701	-	-	-
Utang Pajak	785	78	-	5
Biaya yang masih harus dibayar	73	33	21	21
Uang Muka dari Pelanggan	1.037	4.405	332	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	31.169	4.921	484	36
Liabilitas Jangka Panjang				
Utang Kepada Pihak berelasi	-	1.050	1.491	17.110
Liabilitas Imbalan Pascakerja	215	256	161	118

Pinjaman Bank Jangka Panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	27.682	13.651	-	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	27.897	14.956	1.652	17.227
Total Liabilitas	59.066	19.877	2.136	17.263

	31 Juli	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
Ekuitas				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	79.110	38.110	38.110	21.000
Saldo Laba (defisit)	(6.076)	(8.558)	(5.673)	(4.107)
Total Ekuitas	73.033	29.551	32.436	16.893
Total Liabilitas dan Ekuitas	132.099	49.428	34.573	34.156

Aset Lancar

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Juli 2019, Aset Lancar adalah sebesar Rp47.085 juta atau mengalami penurunan sebesar -3,8% dibandingkan periode 31 Juli 2018 yang sebesar Rp49.920 juta. Hal ini terutama disebabkan adanya penurunan pada piutang usaha pihak ketiga sebesar -82,5% sebagai akibat dari sudah dicatatkannya penjualan apartemen menjadi pendapatan.

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

Pada tanggal 31 Desember 2018, Aset Lancar tercatat sebesar Rp48.920 juta dibandingkan 31 Desember 2017 sebesar Rp34.189 juta. Peningkatan ini sebagai akibat dari adanya kenaikan pada piutang usaha – pihak ketiga sebesar Rp20.140 juta.

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

Pada tanggal 31 Desember 2017, Aset Lancar tercatat sebesar Rp34.189 juta dibandingkan 31 Desember 2016 sebesar Rp34.146 juta. Peningkatan tidak cukup signifikan dan hanya terjadi pada Persediaan yang naik sebesar Rp219 juta.

Aset Tidak Lancar

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Juli 2019, Aset tidak Lancar adalah sebesar Rp85.014 juta atau mengalami peningkatan yang signifikan mengingat pada periode sebelumnya yang hanya Rp508 juta. Hal ini disebabkan oleh adanya uang muka sebesar Rp84.599 juta yang akan digunakan untuk perolehan tanah kepada PT Cipta Permata Properti Indonesia.

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

Pada tanggal 31 Desember 2018, Aset tidak Lancar tercatat sebesar Rp508 juta dibandingkan 31 Desember 2017 sebesar Rp383 juta. Peningkatan ini sebagai akibat dari adanya kenaikan pada Asset tetap.

Liabilitas Jangka Pendek

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Juli 2019, Liabilitas Jangka Pendek sebesar Rp31.169 juta atau mengalami kenaikan cukup signifikan yang pada periode sebelumnya adalah sebesar Rp4.921 juta. Kenaikan ini sebagai akibat adanya kenaikan pada utang lain-lain dari pihak berelasi sebesar Rp28.701 juta.

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

Pada tanggal 31 Desember 2018, Liabilitas Jangka Pendek tercatat sebesar Rp4.921 juta atau mengalami peningkatan jika dibandingkan 31 Desember 2017 sebesar Rp484 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya kenaikan pada uang muka dari pelanggan sebesar Rp4.073 juta.

Liabilitas Jangka Panjang

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Juli 2019, Liabilitas Jangka Panjang sebesar Rp27.897 juta atau mengalami kenaikan sebesar 86,5% dibandingkan dengan periode 31 Juli 2018 sebesar Rp14.956. Kenaikan ini disebabkan adanya kenaikan 102,8% dari Pinjaman Bank Jangka Panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun.

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

Pada tanggal 31 Desember 2018, Liabilitas Jangka Panjang adalah sebesar Rp14.956 juta dibandingkan 31 Desember 2017 sebesar Rp1.652 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan Pinjaman Bank Jangka Panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp13.651 juta.

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

Pada tanggal 31 Desember 2017, Liabilitas Jangka Panjang adalah sebesar Rp1.652 juta dibandingkan 31 Desember 2016 sebesar Rp17.227 juta. Penurunan yang cukup signifikan ini disebabkan oleh adanya penurunan utang kepada pihak bereasi dari yang sebelumnya Rp17.110 juta pada tahun 2016 menjadi Rp1.491 juta pada tahun 2017.

Laporan Laba Rugi

	31 Juli		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	22.045	3.729	17.432	-	-

Beban Pokok Pendapatan Usaha	(16.624)	(2.511)	(11.261)	-	-
Laba Kotor	5.421	1.218	6.171	-	-
Beban Umum Dan Administrasi	(733)	(1.896)	(2.870)	(377)	(2.989)
Beban Penjualan Dan Pemasaran	(1.757)	(2.521)	(5.216)	(1.172)	-
Beban Keuangan	(138)	(1)	(560)	-	-
Lain-Lain Bersih	162	(26)	4	(10)	(800)
Rugi Sebelum Beban Pajak Penghasilan Final	2.956	(3.227)	(2.471)	(1.559)	(3.790)
Pajak Penghasilan Final	(551)	(93)	(436)	-	-
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	2.405	(3.320)	(2.907)	(1.559)	(3.790)
Penghasilan Komprehensif Lain					
Pengukuran Kembali Atas Imbalan Pascakerja Karyawan	77	12	21	(7)	-
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	2.482	(3.308)	(2.885)	(1.566)	(3.790)

Pendapatan Usaha

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Juli 2019, Pendapatan Usaha adalah sebesar Rp22.45 juta atau mengalami kenaikan yang cukup signifikan dibandingkan tahun periode 31 Juli 2018 yang hanya sebesar Rp3.729. kenaikan tersebut terjadi akibat pencatatan penjualan apartemen terutama tower A dan B yang semakin banyak.

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

Pada tanggal 31 Desember 2018, Pendapatan Usaha mulai dicatatkan sebesar Rp17.432 juta dibandingkan 31 Desember 2017 yang belum mencatatkan pendapatan. Adanya pencatatan ini dikarenakan pada tahun 2017 pembangunan Apple Residence belum ada penjualan sedangkan pada tahun 2018 sudah dimulai penjualan awal.

Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan Final

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Juli 2019, Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan Final adalah sebesar Rp2.956 juta atau mengalami kenaikan yang cukup signifikan dibandingkan tahun periode 31 Juli 2018 yang negatif Rp(3.227) kenaikan tersebut terjadi akibat penjualan pada 31 Juli 2019 yang tinggi.

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

Pada tanggal 31 Desember 2018, Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan Final adalah sebesar Rp(2.471) juta naik sebesar 58,5% dibandingkan 31 Desember 2017 sebesar Rp(1.559) juta. Kenaikan ini disebabkan adanya kenaikan beban penjualan dan pemasaran; beban umum dan Administrasi dan beban keuangan yang masing-masing sebesar 345,2%; 660,8% dan 100,0%.

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

Pada tanggal 31 Desember 2017, Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan Final adalah sebesar Rp(1.559) juta turun sebesar 58,9% dibandingkan 31 Desember 2017 sebesar Rp(3.790) juta. Penurunan ini disebabkan adanya penurunan pada beban umum dan Administrasi dan lain-lain bersih yang masing-masing sebesar -87,4% dan -98,7%.

Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dibandingkan periode yang berakhir pada 31 Juli 2018.

Pada tanggal 31 Juli 2019, Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan adalah sebesar Rp2.905 juta atau mengalami kenaikan yang cukup signifikan dibandingkan tahun periode 31 Juli 2018 yang negatif Rp(3.320) kenaikan tersebut terjadi akibat penjualan pada 31 Juli 2019 yang relatif tinggi.

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

Pada tanggal 31 Desember 2018, Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan adalah sebesar Rp(2.907) juta turun dibandingkan 31 Desember 2017 sebesar Rp(1.559) juta. Walaupun ada penjualan di 2018 namun besarnya beban penjualan dan pemasaran mengakibatkan Laba (rugi) bersih tahun berjalan di 2018 lebih besar di bandingkan 2017.

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

Pada tanggal 31 Desember 2017, Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan adalah sebesar Rp(1.559) juta atau mengalami kenaikan dibandingkan 31 Desember 2017 sebesar Rp(3.790) juta. Kenaikan itu disebabkan penurunan biaya umum dan administrasi yang di 2018 sebesar Rp (377) juta lebih kecil jika di bandingkan 2017 sebesar Rp (2.989) juta.

SEJARAH DAN PERKEMBANGAN USAHA

Sejarah Perseroan

- 2004** Group Perseroan didirikan
- 2015** Perseroan didirikan
- 2015** Pembangunan Dave Apartment dimulai
- 2018** Dave Apartment mulai serah terima kunci (unit)
- 2019** Akuisisi PT Arba Propertindo sebesar 99,44% dari modal disetor PT Arba Propertindo
- 2019** Berubah nama menjadi PT Diamond Citra Propertindo, Tbk
- 2019** Melakukan proses penawaran umum saham perdana dari Perseroan

KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Kegiatan usaha utama yang dilakukan Perseroan saat ini adalah sebagai pengembang (*developer*) properti. Perseroan berfokus dalam pengembangan di wilayah Depok. Perseroan mengembangkan properti residential dengan fokus untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat.

Beragamnya jenis kebutuhan akan properti membuat Perseroan dituntut untuk bisa menyesuaikan diri. Perseroan dalam kegiatan usahanya terus mengembangkan inovasi dengan memanfaatkan lahan yang ada dan disesuaikan dengan kebutuhan pasar yang berada di wilayah tersebut.

Visi

- Menjadi perusahaan pengembang yang dapat dipercaya semua pihak, baik shareholder, investor atau partner, kreditur, konsumen serta pihak lain yang terlibat dalam proses bisnis
- Menjadi perusahaan pengembang yang tidak hanya sebagai follower, akan tetapi menjadi trendsetter serta play business driven

Misi

- Pencapaian tujuan perusahaan sesuai dengan kebijakan dari shareholder
- Peningkatan daya saing bisnis melalui peningkatan performance SDM, Bisnis, Networking serta aliansi atau kerja sama usaha
- Komitmen memberikan kualitas dan pelayanan pekerjaan yang terbaik
- Pencapaian kepuasan konsumen
- Pencapaian kepuasan dan kebanggaan karyawan atas perusahaan
- Pengembangan bisnis yang progresif
- Pencapaian "ZERO ACCIDENT" baik terhadap tenaga kerja yang terlibat di proyek maupun masyarakat disekitar proyek

Pinsip

Perseroan menghadapi persaingan dengan berbagai pengembang properti dalam negeri. Pesaing meliputi perusahaan pengembang yang besar dan kecil. Perseroan meyakini bahwa persaingan dalam industri ini didasarkan pada berbagai faktor, termasuk konsep pengembangan, produk, harga, kualitas dan sumber daya keuangan, pasar, lokasi para pesaing serta aksesibilitas.

KEUNGGULAN PERSEROAN DIBANDINGKAN DENGAN PESAING

Manajemen berkeyakinan bahwa Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dibandingkan dengan perusahaan di industri sejenis:

- Pengalaman dalam Industri Perumahan
Manajemen yang berpengalaman melalui Group Diamondland / Group Perseroan lebih dari 16 tahun di pengembangan perumahan memberikan jaminan bahwa di dalam mengembangkan suatu proyek Perseroan selalu berhati-hati agar suatu proyek perumahan yang dikembangkan tetap sustained dan berjalan secara berkesinambungan
- Konsep Perumahan Yang Menarik
Didalam mengembangkan suatu proyek perumahan Perseroan selalu mengedepankan inovasi dan konsep yang menarik. Salah satunya adalah dengan memaksimalkan tata ruang dengan desain rumah yang memiliki

tinggi plafon diatas rata-rata rumah tapak pada umumnya, Dengan konsep rumah yang menarik diharapkan akan sesuai dengan segmen pasar yang ditargetkan untuk suatu proyek perumahan

- Segmentasi pasar dan Konsep yang tepat.
Didalam mengembangkan suatu proyek perumahan, Perseroan melakukan sebuah riset yang mendalam sebelum mengembangkan suatu proyek perumahan. Diharapkan dengan riset yang mendalam Perseroan akan mendapat kejelasan segmentasi pasar serta bagaimana konsep yang sesuai dengan segmentasi pasar untuk pengembangan perumahan tersebut.
- Pricing yang kompetitif
Selain dari Konsep dan segmentasi yang tepat yang menjadi keunggulan Perseroan dalam pengembangan suatu kompleks perumahan adalah harga. Dengan harga yang bersaing menjadi memberikan nilai lebih bagi Perseroan di mata konsumen.

EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas konsolidasian yang didasarkan atas untuk periode yang berakhir pada 31 Juli 2019, 2018 (tidak di audit) dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, telah diaudit oleh KAP Gideon, Adi & Rekan yang ditandatangani oleh **William Suria Djaja Salim, M. Ak., CA., CPA**, berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dan tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dan 2016, masing-masing telah diaudit oleh KAP Herman Dody Tanumihardja & Rekan yang ditandatangani oleh **Drs. Dody Hapsoro, CPA, CA** dan KAP Abdul Muntalib dan Yunus yang ditandatangani oleh **Drs. Yunus Pakpahan, Ak, MM, CPA** berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia IAPI, dengan opini modifikasian yang terdapat di bagian lain Prospektus ini, beserta catatan atas laporan – laporan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Juli 2019	Tanggal 31 Desember		
		2018	2017	2016
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000.000 per saham				
Modal dasar - 402.400 saham pada tanggal 31 Juli 2019 dan 20.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 100.600 saham pada tanggal 31 Juli 2019, dan 10.000 lembar 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.	100.600	10.000	10.000	10.000
Tambahan Modal Disetor	(10.000)	-	-	-
Proforma Ekuitas dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	29.386	32.255	16.798
Saldo Laba (Defisit)	8.082	10.217	3.175	(3.450)
Jumlah Saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	98.682	49.603	45.430	23.393
Proforma kepentingan non-pengendali dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	165	181	94
Kepentingan non-pengendali	409	-	-	-
Jumlah Ekuitas	99.091	49.768	45.611	23.393

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Diamond Citra Propertindo Tbk No. 3 tanggal 1 Oktober 2019, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta,

yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. No. AHU-0080931.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 10 Oktober 2019, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 10 Oktober 2019 dengan No. AHU-AH.01.03-0343879, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0191147.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 10 Oktober 2019 (“Akta Tbk”).

Berdasarkan Akta Tbk, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp402.400.000.000,- (empat ratus dua miliar empat ratus juta Rupiah) terbagi atas 20.120.000.000 (dua puluh miliar seratus dua puluh juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah).

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh : Rp100.600.000.000,- (seratus miliar enam ratus juta Rupiah) terbagi atas 5.030.000.000 (lima miliar tiga puluh juta) saham dengan nominal masing-masing saham sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah).

Berdasarkan Akta Tbk, terjadi perubahan struktur permodalan menjadi sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	20.120.000.000	402.400.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Karya Permata Inovasi Indonesia (KPII)	4.995.000.000	99.900.000.000	99,30
2. Tjandra Tjokrodiponto	35.000.000	700.000.000	0,70
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.030.000.000	100.600.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	15.090.000.000	301.800.000.000	

Selain yang telah disebutkan diatas, setelah tanggal laporan keuangan 31 Juli 2019 hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak ada lagi perubahan struktur modal yang terjadi.

Selain yang telah disebutkan diatas, setelah tanggal laporan keuangan 31 Juli 2019 hingga Prospektus diterbitkan, tidak ada lagi perubahan struktur modal yang terjadi.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, manajemen mengusulkan kebijakan dividen kas sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari laba bersih mulai tahun buku 2020, dengan mempertimbangkan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan dan tingkat kesehatan Perseroan serta tanpa mengurangi hak dari RUPS untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Keterangan selengkapnya mengenai Kebijakan Dividen Perseroan dapat dilihat pada Bab XI Prospektus ini.

PERPAJAKAN

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN DAN DISARANKAN DENGAN BIAYA SENDIRI UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang ikut membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

Kantor Akuntan Publik	:	Kantor Akuntan Publik Gideon Adi & Rekan
Konsultan Hukum	:	MS Law Offices
Notaris	:	Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn.
Penilai	:	KJPP Syarif, Endang & Rekan
Biro Administrasi Efek	:	PT Adimitra Jasa Korpora

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FPPS

Prospektus serta Formulir Pemesanan Pembelian Saham dapat diperoleh pada kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan para Penjamin Emisi Efek yang ditunjuk yaitu perantara pedagang efek yang terdaftar sebagai anggota Bursa Efek, pada masa Penawaran Umum.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan para Penjamin Emisi Efek serta Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK / PENJAMIN EMISI EFEK

PT SHINHAN SEKURITAS INDONESIA
International Financial Center 2, 30th Floor
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 22-23
Jakarta 12920 Indonesia
Telp. (62-21) 8086 9900
Fax. (62-21) 2205 7925

PT UOB KAY HIAN SEKURITAS
UOB Plaza, Thamrin Nine, 36th Floor
Jl. M.H. Thamrin Kav. 8-10
Jakarta 10230 Indonesia
Telp. (62-21) 2993 3888
Fax. (62-21) 230 0238

PENJAMIN EMISI EFEK

(akan ditentukan kemudian)