# PROSPEKTUS RINGKAS

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

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

PERSEROAN DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.

INFORMASI LENGKAP MENGENAI PENAWARAN UMUM, TERDAPAT DALAM PROSPEKTUS AWAL.

## PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK

**Kegiatan Usaha Utama**
Perseroan bergerak dalam bidang real estat

**Berkedudukan di Banten, Indonesia**

Kantor Pusat
Ruko Pondok Cabe Mutiara, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27,
Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan,
Banten 15418,
Telepon: 021 - 7483 6891
Website: ingriagroup.com
Email: corsec@ingriagroup.com

**Kantor Pemasaran**

| **Bukit Ewora Cicalengka, Grisi Panorama** | **Apartemen Epicentrum Sepatan** | **New Mahakam Grande dan Mahakam Grande City** | **Gria Indah Cibarusah** |
|---|---|---|---|
| Cimanggung, Grija Panorama Sumedang The Valley of Eorna Jl. Raya Cicalengka Majalaya, Cikoyo, Cicalengka, Bandung, Jawa Barat 40395 Telp.: +62-896-7827-8669 | Jl. Ahmad Yani, Pisangan Jaya, Sepatan, Banten 15520 Telp: +62-812-8364-5518 | Jl. Bengkuring Raya Ruko Bengkuring No. 1, RT. 51, Kel. Sempaja Utara, Samarinda, Kalimantan Timur 75119 Telp.: +62-859-6424-2608 | Jl. Simpang Empat Cijati, RT. Cijati Tonggoh, RT/RW 003/002, Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi, Telp: +62-877-1147-8400 |

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 2.949.275.000 (dua miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 37,81% (tiga puluh tujuh koma delapan satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp115,- (seratus lima belas Rupiah) s.d. Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebanyak-banyaknya Rp353.913.000.000,- (tiga ratus lima puluh tiga miliar sembilan ratus tiga belas juta Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik hanya diserta dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 800.725.000 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh lima ribu) saham biasa atas nama dalam rangka pelaksanaan Pinjaman Wajib Konversi ("PWK") Perseroan kepada Khufran Hakim Noor ("KHN") yang merupakan Pemegang Saham Pengendali Perseroan yang diterbitkan berdasarkan Perubahan Atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 27 Maret 2023 ("PWK KHN") dengan harga pelaksanaan konversi yang sama dengan Harga Penawaran. PWK KHN diterbitkan dengan nilai pokok nominal sebesar Rp96.087.000.000,- (sembilan puluh enam miliar delapan puluh tujuh juta Rupiah) yang merupakan nilai keseluruhan pinjaman Perseroan kepada KHN pada saat prospektus ini diterbitkan. Dengan dilaksanakannya PWK KHN dan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, persentase kepemilikan Masyarakat akan menjadi sebesar 34,29% (tiga puluh empat koma dua sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan konversi PWK.

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum perdana saham adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen dan hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD") sesuai dengan Undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT").

**PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK**

**PT ERDIKHA ELIT SEKURITAS**
**PENJAMIN EMISI EFEK**
**[akan ditentukan kemudian]**

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek menjamin seluruh penawaran saham

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO LAHAN YANG TERBATAS UNTUK DIKEMBANGKAN. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VI TENTANG FAKTOR RISIKO, DALAM PROSPEKTUS INI.

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").

MENGINGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI RELATIF TERBATAS, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK MENJADI KURANG LIKUID.

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 20 Juli 2023

## JADWAL

| | | |
|---|---|---|
| Masa Penawaran Awal (Bookbuilding) | : | 20 s.d. 24 Juli 2023 |
| Perkiraan Tanggal Efektif | : | 31 Juli 2023 |
| Perkiraan Masa Penawaran Umum Perdana Saham | : | 2 s.d. 4 Agustus 2023 |
| Perkiraan Tanggal Penjatahan | : | 4 Agustus 2023 |
| Perkiraan Tanggal Distribusi | : | 7 Agustus 2023 |
| Perkiraan Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia | : | 8 Agustus 2023 |

## PENAWARAN UMUM

Sebanyak-banyaknya 2.949.275.000 (dua miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 37,81% (tiga puluh tujuh koma delapan satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp115,- (seratus lima belas Rupiah) s.d. Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebanyak-banyaknya Rp353.913.000.000,- (tiga ratus lima puluh tiga miliar sembilan ratus tiga belas juta Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik hanya disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, maka secara proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

**Susunan Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana Terdiri Dari Saham**

| Keterangan | Nominal Rp20,- per saham | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sebelum Penawaran Umum | | | Setelah Penawaran Umum | | |
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | (%) | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | (%) |
| **Modal Dasar** | 18.400.000.000 | 368.000.000.000 | | 18.400.000.000 | 368.000.000.000 | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | | | | | | |
| Khufran Hakim Noor | 2.373.803.000 | 47.476.060.000 | 48,94 | 2.373.803.000 | 47.476.060.000 | 30,44 |
| Arvan Rivaldy Siregar | 1.756.650.000 | 35.133.000.000 | 36,22 | 1.756.650.000 | 35.133.000.000 | 22,52 |
| Anwal Arif Pamungkas | 298.150.000 | 5.963.000.000 | 6,17 | 298.150.000 | 5.963.000.000 | 3,84 |
| Rusliana Iwali | 294.200.000 | 5.884.000.000 | 6,07 | 294.200.000 | 5.884.000.000 | 3,77 |
| Moch Dody Supriyadi | 63.100.000 | 1.262.000.000 | 1,30 | 63.100.000 | 1.262.000.000 | 0,81 |
| Iwansyah Hakim Noor | 63.100.000 | 1.262.000.000 | 1,30 | 63.100.000 | 1.262.000.000 | 0,81 |
| Masyarakat | | | | 2.949.275.000 | 58.985.500.000 | 37,81 |
| **Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh** | 4.850.000.000 | 97.000.000.000 | 100,00 | 7.799.275.000 | 155.985.500.000 | 100,00 |
| **Jumlah saham dalam Portepel** | 14.550.000.000 | 291.000.000.000 | | 10.600.725.000 | 212.014.500.000 | |

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 800.725.000 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh lima ribu) saham biasa atas nama dalam rangka pelaksanaan konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham yang diterbitkan berdasarkan Perjanjian pinjaman pemegang saham tanggal 27 Maret 2023 dengan harga pelaksanaan konversi yang sama dengan Harga Penawaran dengan nilai pokok nominal sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah).

Dengan dilaksanakannya konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham Perseroan dan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, persentase kepemilikan Masyarakat akan menjadi sebesar 34,29% (tiga puluh empat koma dua sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana Saham dan konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah pelaksanaan konversi PWK adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nominal Rp20,- per saham | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sebelum Penawaran Umum | | | Setelah Penawaran Umum | | |
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | (%) | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | (%) |
| **Modal Dasar** | 18.400.000.000 | 368.000.000.000 | | 18.400.000.000 | 368.000.000.000 | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | | | | | | |
| Khufran Hakim Noor | 2.373.803.000 | 47.476.060.000 | 30,44 | 2.373.803.000 | 47.476.060.000 | 27,60 |
| Arvan Rivaldy Siregar | 1.756.650.000 | 35.133.000.000 | 22,52 | 1.756.650.000 | 35.133.000.000 | 20,42 |
| Anwal Arif Pamungkas | 298.150.000 | 5.963.000.000 | 3,84 | 298.150.000 | 5.963.000.000 | 3,48 |
| Rusliana Iwali | 294.200.000 | 5.884.000.000 | 3,77 | 294.200.000 | 5.884.000.000 | 3,42 |
| Moch Dody Supriyadi | 63.100.000 | 1.262.000.000 | 0,81 | 63.100.000 | 1.262.000.000 | 0,74 |
| Iwansyah Hakim Noor | 63.100.000 | 1.262.000.000 | 0,81 | 63.100.000 | 1.262.000.000 | 0,74 |
| Masyarakat | | | | 60.725.000 | 90.014.500.000 | 0,71 |
| **Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh** | 4.850.000.000 | 97.000.000.000 | 100,00 | 8.600.000.000 | 172.000.000.000 | 100,00 |
| **Jumlah saham dalam Portepel** | 14.550.000.000 | 291.000.000.000 | | 10.600.000.000 | 216.000.000.000 | |

Penawaran Umum ini akan dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, penjatahan Efek dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan. Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Seluruh saham Perseroan yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya di Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu.

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

Berdasarkan POJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham No. 159 tanggal 25 Maret 2023 terdapat penambahan modal sebanyak Rp540.94.000.000,- (lima puluh empat miliar delapan puluh empat juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

1. Pengambilan modal oleh Khufran Hakim Noor sebanyak 27.460 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham;
2. Pengambilan modal oleh Arvan Rivaldy Siregar sebanyak 10.212 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham;
3. Pengambilan modal oleh Anwal Arif Pamungkas sebanyak 3.460 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham;
4. Pengambilan modal oleh Rusliana Iwali sebanyak 3.402 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham;
5. Pengambilan modal oleh Moch Dody Supriyadi sebanyak 730 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham; dan
6. Pengambilan modal oleh Iwansyah Hakim Noor sebanyak 730 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham.

Mengingat bahwa adanya penambahan modal oleh Khufran Hakim Noor, Arvan Rivaldy Siregar, Anwal Arif Pamungkas, Rusliana Iwali, Moch Dody Supriyadi, dan Iwansyah Hakim Noor dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK telah memperoleh saham-saham dari Perseroan dengan nilai di bawah harga Penawaran Umum Perdana Saham, maka berdasarkan Surat Pernyataan masing-masing Khufran Hakim Noor, Arvan Rivaldy Siregar, Anwal Arif Pamungkas, Rusliana Iwali, Moch Dody Supriyadi, dan Iwansyah Hakim Noor (yang secara bersama-sama disebut "Pemegang Saham Sebelum IPO") pada tanggal 8 Mei 2022 dalam kapasitas selaku Pemegang Saham Sebelum IPO, menyatakan bahwa dalam rangka pemenuhan Pasal 2 POJK No. 25/2017, Pemegang Saham Sebelum IPO tidak akan mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas saham tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Saham menjadi efektif.

**PENCATATAN SAHAM DI BURSA EFEK INDONESIA**

Bersamaan dengan pencatatan saham baru atas saham yang ditawarkan dalam penawaran umum perdana serta saham hasil konversi dari PWK sebanyak-banyaknya 3.750.000.000 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta) Saham Biasa atas nama yang berasal dari portepel Perseroan atau sebanyak-banyaknya 43,61% (empat puluh tiga koma enam satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum perdana saham dan setelah pelaksanaan PWK, Perseroan juga akan mencatatkan seluruh Saham Biasa Atas Nama pemegang saham sebelum penawaran umum perdana saham sejumlah 4.850.000.000 (empat miliar delapan ratus lima puluh juta) saham. Saham-saham tersebut adalah milik:

1. Khufran Hakim Noor sebanyak 2.373.803.000 saham
2. Arvan Rivaldy Siregar sebanyak 1.756.650.000 saham
3. Anwal Arif Pamungkas sebanyak 298.150.000 saham
4. Rusliana Iwali sebanyak 294.200.000 saham
5. Moch Dody Supriyadi sebanyak 63.100.000 saham
6. Iwansyah Hakim Noor sebanyak 63.100.000 saham

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak-banyaknya 8.600.000.000 (delapan miliar enam ratus juta) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum perdana saham dan setelah pelaksanaan PWK.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang di keluarkan oleh BEI berdasarkan Surat No.S-03244/BEI.PP1/07-2023 tanggal 4 Juli 2023. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari kreditur Perseroan yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan surat nomor 4676/CBC.BTR-JY/III/2023 tanggal 20 Maret 2023, surat nomor 1805/CBC.BDG/BDG/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 dan surat nomor 1829/CBC.BDG/BDG/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 ketiganya tentang Persetujuan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, kepada PT Ingria Pratama Capitalindo atas Rencana Penawaran Umum Perdana, Kapitalisasi Agio Saham dan Penerbitan Saham Dalam Rangka Konversi Pinjaman PT Ingria Pratama Capitalindo.

Dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang saham publik, berdasarkan Surat Pernyataan dari Khufran Hakim Noor selaku pengendali Perseroan tertanggal 2 Mei 2023, menyatakan bahwa tidak akan melepaskan pengendalian atas Perseroan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 12 bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.

Tidak terdapat saham Perseroan yang dimiliki oleh Perseroan sendiri (saham treasury).

Tidak dibutuhkan persetujuan dan pernyataan yang dikeluarkan oleh instansi berwenang terkait dengan Penawaran Umum.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak terdapat pembatasan-pembatasan (negative covenant) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik. Tidak terdapat pembatasan atas pencatatan saham Perseroan seperti yang dimaksud oleh POJK 8/2017.

## PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

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

1. Sebesar Rp151.920.500.000,- (seratus lima puluh satu miliar Sembilan ratus dua puluh juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga, sehubungan dengan pembelian lahan yang dikembangkan oleh Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

| No | Nama Proyek | Perjanjian | Alamat | Para Pihak | Saldo Utang per 31 Desember 2022 (Rp) | Nilai yang akan Dibayarkan dari Hasil Penawaran Umum (Rp) | Sisa Hutang (Rp) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a. | MGC | Surat Pengakuan Utang tanggal 28 Desember 2022 | Desa Bukit Pinang, Kec. Samarinda, Kota Samarinda, Kalimantan Timur | Perseroan dan Mangiur | 88.005.000.000 | 85.350.000.000 | 2.650.000.000 |
| b. | PAK | Pengakuan Utang No. 002/2022 tanggal 13 Desember 2022 | Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang | Perseroan, Angga Abdul Gani dan Dadan Sudarman | 40.412.000.000 | 40.412.000.000 | - |
| c. | GPC | Akta Pengakuan Hutang No. 14 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Cibo Irma Ulupiasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung | Desa Tegal-manggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang | Perseroan, Heini Alwi dan Endri | 11.200.000.000 | 10.802.000.000 | 398.000.000 |
| d. | GC | Akta Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Abdul Malik Supramana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi | Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi | Perseroan, Heini Alwi dan Sacim | 9.250.000.000 | 9.034.000.000 | 216.000.000 |
| e. | BEC2 | Surat Pengakuan Utang tanggal 27 Desember 2022 | Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung | Perseroan, Dadan Sudarman dan Ilang | 6.800.000.000 | 6.322.500.000 | 477.500.000 |
| Total Penggunaan Dana dari Hasil Penawaran Umum | | | | | | 151.920.500.000 | |

a. Sebesar Rp85.350.000.000,- (delapan puluh lima miliar Tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

| Keterangan | |
|---|---|
| Perjanjian | Surat Pengakuan Utang tanggal 28 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Marzaki Ibrahim S.H., M.Kn., Notaris di Kota Samarinda, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utang atas lahan yang telah dikuasai perseroan. |
| Objek Jual-Beli | Tanah dengan luas sebesar 597.632 m2 yang terletak di Desa Bukit Pinang, Kec. Samarinda, Kota Samarinda, Kalimantan Timur |
| Sertifikat Tanah/Dokumen | Sertifikat sedang proses peningkatan dari Akta Pelepasan Hak ke Sertifikat Hak Guna Bangunan |
| Dokumen pembelian tanah | 1. Akta Pelepasan Hak ("APH") Nomor 34 tanggal 09-06-2022 Notaris Herdiyan Ilmu, SH, MKn.<br>2. Akta Pelepasan Hak ("APH") Nomor 35 tanggal 09-06-2022 Notaris Herdiyan Ilmu, SH, MKn.<br>3. Covernote Nomor 03/NOT/VI/2022 tanggal 10-06-2022 Notaris Ryadhar Mulyanto, SH, MKn.<br>4. Covernote Nomor 1261/01/BKN/VI/2022 tanggal 12 januari 2023 Notaris Herdiyan Ilmu, SH, MKn. |
| Para Pihak | - Perseroan (Pembeli)<br>- Mangiur (Penjual) |
| Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual | Tidak terafiliasi dengan Perseroan |
| Nilai Jual Beli | Rp88.000.000.000,- |
| Jangka Waktu Perjanjian | Tidak diatur |
| Jatuh Tempo Utang | 28 Desember 2025 |
| Besaran Bunga/Denda | Tidak ada |
| Saldo Utang per 31 Desember 2022<br>Saldo Utang per 31 Mei 2023 | Rp88.000.000.000,-<br>Rp85.350.000.000,- |
| Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum | Rp85.350.000.000,- |
| Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum | - |
| Prosedur dan persyaratan pelunasan | Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 28 Desember 2025 |
| Biaya pelunasan lebih awal (jika ada) | Tidak ada |
| Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini) | Pengembangan Perumahan (Mahakam Grande City) |
| Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan | (lihat tabel izin) |

| Izin | Pemenuhan Izin oleh Perseroan |
|---|---|
| Pengesahan Site Plan | Belum Diperoleh. Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Desember 2023. |
| Izin Mendirikan Bangunan | Belum Diperoleh. Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Desember 2023. |
| Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ("PKKPR") | PKKPR No. 15082210219472014 tanggal 15 Agustus 2022 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS |

| | |
|---|---|
| Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR | Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 15082102194472014 tanggal 15 Agustus 2022 dan PKKPR No. 15082210219472019 tanggal 15 Agustus 2022 |
| Keterangan | Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan |

b. Sebesar Rp40.412.000.000,- (empat puluh miliar empat ratus dua belas juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

| Keterangan | |
|---|---|
| Perjanjian | Pengakuan Utang No. 002/2022 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Herlia Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utang atas lahan yang telah dikuasai perseroan |
| Objek Jual-Beli | Tanah dengan luas sebesar 131.088 m2 yang terletak di Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang |
| Sertifikat Tanah/Dokumen | 1. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1012 tanggal 4 Maret 1996,<br>2. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1016 tanggal 4 Maret 1996,<br>3. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1027 tanggal 4 Maret 1996, Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1026 tanggal 4 Maret 1996,<br>4. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1023 tanggal 4 Maret 1996,<br>5. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1018 tanggal 4 Maret 1996,<br>6. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1017 tanggal 4 Maret 1996,<br>7. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1013 tanggal 4 Maret 1996 |
| Dokumen pembelian tanah | 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.187 tanggal 12 Desember 2017;<br>2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.200 tanggal 13 Desember 2017;<br>3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.271 tanggal 19 Desember 2017;<br>4. PPJB No.41 tanggal 5 Februari 2018;<br>5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.07 tanggal 15 Februari 2018;<br>6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.100 tanggal 15 Februari 2018;<br>7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.236 tanggal 23 Februari 2018;<br>8. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.269 tanggal 27 Februari 2018;<br>9. PPJB No.190 tanggal 12 Desember 2017;<br>10. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.42 tanggal 25 Januari 2018;<br>11. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.03 tanggal 1 Oktober 2018;<br>12. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No. 181 tanggal 12 Desember 2017;<br>13. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.184 tanggal 12 Desember 2017;<br>14. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.197 tanggal 13 Desember 2017;<br>15. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.187 tanggal 12 Desember 2017;<br>16. PPJB No.200 tanggal 13 Desember 2017;<br>17. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.271 tanggal 19 Desember 2017;<br>18. PPJB No.41 tanggal 5 Februari 2018;<br>19. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.07 tanggal 15 Februari 2018;<br>20. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.100 tanggal 15 Februari 2018;<br>21. PPJB No.236 tanggal 23 Februari 2018, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")<br>22. No.269 tanggal 27 Februari 2018;<br>23. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.190 tanggal 12 Desember 2017;<br>24. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.42 tanggal 25 Januari 2018;<br>25. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.03 tanggal 1 Oktober 2018 |
| Para Pihak | - Perseroan (Pembeli)<br>- Angga Abdul Gani dan Dadan Sudarman (Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual) |
| Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual | Tidak terafiliasi dengan Perseroan |
| Nilai Jual Beli | Rp40.412.000.000,- |
| Jangka Waktu Perjanjian | Tidak diatur |
| Jatuh Tempo Utang | 11 Desember 2024 |
| Besaran Bunga/Denda | Tidak ada |
| Saldo Utang per 31 Desember 2022 | Rp40.412.000.000,-<br>Terhadap Angga Abdul Gani : Rp21.014.240.000,-<br>Terhadap Dadan Sudarman : Rp19.397.760.000,- |
| Saldo Utang per 31 Mei 2023 | Rp40.412.000.000,-<br>Terhadap Angga Abdul Gani : Rp21.014.240.000,-<br>Terhadap Dadan Sudarman : Rp19.397.760.000,- |
| Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum | Rp40.412.000.000,- |
| Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum | - |
| Prosedur dan persyaratan pelunasan | Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 11 Desember 2024 |
| Biaya pelunasan lebih awal (jika ada) | Tidak ada |
| Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini) | Pengembangan Perumahan (Puri Artha Kencana) |
| Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan | (lihat tabel izin) |

| Izin | Pemenuhan Izin oleh Perseroan |
|---|---|
| Pengesahan Site Plan | Belum Diperoleh, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Juli 2023. |
| Izin Mendirikan Bangunan | Belum Diperoleh, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Juli 2023. |
| Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR) | PKKPR No. 060423102132115070 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023 |

| | |
|---|---|
| Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR | Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 060423102132115070 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023 |
| Keterangan | Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan. |

c. Sebesar Rp10.802.000.000,- (sepuluh miliar delapan ratus dua juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

| Keterangan | |
|---|---|
| Perjanjian | Akta Pengakuan Hutang No. 14 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Cibo Irma Ulupiasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utang atas lahan yang telah dikuasai perseroan. |
| Objek Jual-Beli | Tanah dengan luas sebesar 117.693 m2 yang terletak di Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang |
| Sertifikat Tanah/Dokumen | 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.00004 tanggal 25 Oktober 2019;<br>2. SHGB No. 00005 tanggal 25 Oktober 2019;<br>3. SHGB No. 00006 tanggal 5 Desember 2019;<br>4. SHGB No. 00007 tanggal 5 Desember 2019;<br>5. SHGB No. 00644 tanggal 16 Januari 2023 (Sebelumnya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah ("APH") No. 32 tanggal 17 November 2020);<br>6. SHGB No. 00545 tanggal 10 Februari 2023 (Sebelumnya APH No. 33 tanggal 17 November 2020);<br>7. SHGB No. 00545 tanggal 10 Februari 2023 (Sebelumnya APH No. 11 tanggal 17 November 2020) |
| Dokumen pembelian tanah | 1. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 04 tanggal 17 November 2020, Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 05 tanggal 17 November 2020,<br>2. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 06 tanggal 17 November 2020<br>3. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 7 tanggal 17 November 2020<br>4. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 08 tanggal 17 November 2020<br>5. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 09 tanggal 17 November 2020<br>6. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 10 tanggal 17 November 2020 |
| Para Pihak | - Perseroan (Pembeli)<br>- Heini Alwi (Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual) dan Endri (Pemilik lahan, Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual) |
| Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual | Tidak terafiliasi dengan Perseroan |
| Nilai Jual Beli | Rp11.200.000.000,- |
| Jangka Waktu Perjanjian | Tidak diatur |
| Jatuh Tempo Utang | 27-12-2024 |
| Besaran Bunga/Denda | Tidak ada |
| Saldo Utang per 31 Desember 2022 | Rp11.200.000.000,-<br>Terhadap Heini Alwi sebesar : Rp7.200.000.000,-<br>Terhadap Endri sebesar : Rp4.000.000.000,- |
| Saldo Utang per 31 Mei 2023 | Rp10.802.000.000,-<br>Terhadap Heini Alwi sebesar : Rp7.200.000.000,-<br>Terhadap Endri sebesar : Rp3.602.000.000,- |
| Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum | Rp10.802.000.000,- |
| Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum | - |
| Prosedur dan persyaratan pelunasan | Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 27 Desember 2024 |
| Biaya pelunasan lebih awal (jika ada) | Tidak ada |
| Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini) | Pengembangan Perumahan (Gria Panorama Cimanggung) |
| Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan | (lihat tabel izin) |

| Izin | Pemenuhan Izin oleh Perseroan |
|---|---|
| Pengesahan Site Plan | Pengesahan siteplan proyek GPC Nomor : 503/1471/DPUPRBid. TR/2018 tanggal 6 Juni 2018 |
| Izin Mendirikan Bangunan | Pengesahan Izin Mendirikan Bangunan proyek GPC Nomor : 503/KEP.D64DC/BI-PTSP/2018 tanggal 26 Juli 2018 |
| Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR) | PKKPR No. 060423102132111002 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023 |

| | |
|---|---|
| Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR | Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 060423102132111002 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023 |
| Keterangan | Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan. |

d. Sebesar Rp9.034.000.000,- (Sembilan miliar tiga puluh empat juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

| Keterangan | |
|---|---|
| Perjanjian | Akta Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Abdul Malik Supramana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utang atas lahan yang telah dikuasai perseroan. |
| Objek Jual-Beli | Tanah dengan luas sebesar 47.807 m2 yang terletak di Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi |
| Para Pihak | - Perseroan (Pembeli)<br>- Heini Alwi dan Sacim (Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual) |
| Sertifikat Tanah/Dokumen | 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00500 tanggal 15 Maret 2023 telah tercatat atas nama PT Ingria Pratama Capitalindo;<br>2. SHGB No. 00501 tanggal 17 November 2021 telah tercatat atas nama PT Ingria Pratama Capitalindo; |
| Dokumen pembelian tanah | 1. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1-32/PH-IV/2018;<br>2. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1-29/PH-IV/2018;<br>3. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1-22/PH-IV/2018;<br>4. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1-23/PH-IV/2018;<br>5. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1-23/PH-IV/2018;<br>6. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1-22/PH-IV/2018;<br>7. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1-21/PH-IV/2018;<br>8. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1/PH-IV/2019<br>9. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 593-1-28/PH-IV/2018 |
| Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual | Tidak terafiliasi dengan Perseroan |
| Nilai Jual Beli | Rp9.250.000.000,- |
| Jangka Waktu Perjanjian | Tidak diatur |
| Jatuh Tempo Utang | 27 Desember 2024 |
| Besaran Bunga/Denda | Tidak ada |
| Saldo Utang per 31 Desember 2022 | Rp9.250.000.000,-<br>Terhadap Heini Alwi sebesar : Rp5.000.000.000,-<br>Terhadap Sacim sebesar : Rp4.250.000.000,- |
| Saldo Utang per 31 Mei 2023 | Rp9.034.000.000,-<br>Terhadap Heini Alwi sebesar : Rp 5.000.000.000,-<br>Terhadap Sacim sebesar : Rp 4.034.000.000,- |
| Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum | Rp9.034.000.000,- |
| Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum | - |
| Prosedur dan persyaratan pelunasan | Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 27 Desember 2024 |
| Biaya pelunasan lebih awal (jika ada) | Tidak ada |
| Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini) | Pengembangan Perumahan (Gria Indah Cibarusah) |
| Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan | (lihat tabel izin) |

| Izin | Pemenuhan Izin oleh Perseroan |
|---|---|
| Pengesahan Site Plan | Pengesahan Siteplan proyek GIC Nomor : 503/10/P3A/MB/IX/2018 tanggal 20 Desember 2018 |
| Izin Mendirikan Bangunan | - Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/032/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/033/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/034/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/035/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/036/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/037/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/038/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/010/EKBANG tgl. 11 Mei 2021<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/012/EKBANG tgl. 11 Mei 2021<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/018/EKBANG tgl. 27 Maret 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/013/EKBANG tgl. 27 Maret 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/009/EKBANG tgl. 27 Maret 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/014/EKBANG tgl. 27 Maret 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/008/EKBANG tgl. 27 Maret 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/011/EKBANG tgl. 27 Maret 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/012/EKBANG tgl. 27 Maret 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/003/EKBANG tgl. 27 Maret 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/039/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/040/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/041/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/042/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/043/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/044/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/045/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/046/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/047/EKBANG tgl. 29 November 2019 (Sudah terpenuhi)<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/048/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/049/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/050/EKBANG tgl. 29 November 2019<br>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/051/EKBANG tgl. 29 November 2019 |
| Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR) | PKKPR No. 060423102132116194 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 06 April 2023. |

| | |
|---|---|
| Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR | Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 060423102132116194 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 06 April 2023 |
| Keterangan | Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan. |

e. Sebesar Rp6.322.500.000,- (enam miliar tiga ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

| Keterangan | |
|---|---|
| Perjanjian | Surat pengakuan Utang tanggal 27 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Melya Silvalandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utang atas lahan yang telah dikuasai perseroan |
| Objek Jual-Beli | Tanah dengan luas sebesar 79.762 m2 yang terletak di Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung |
| Para Pihak | - Perseroan (Pembeli)<br>- Dadan Sudarman dan Ilang (Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual) |
| Sertifikat Tanah/Dokumen | 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02308 tanggal 17 November 2022;<br>2. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00176 tanggal 17 Juni 2020;<br>3. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00173 tanggal 17 Juni 2020;<br>4. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00172 tanggal 17 Juni 2020, Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") 00250 tanggal 17 Juni 2020;<br>5. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00175 tanggal 17 Juni 2020;<br>6. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") 00251 tanggal 17 Juni 2020;<br>7. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00252 tanggal 17 Juni 2020;<br>8. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00175 tanggal 17 Juni 2020 |
| Dokumen pembelian tanah | 1. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah ("APH") No. 01 tanggal 17 Februari 2021,<br>2. APH No. 01 tanggal 5 November 2021,<br>3. APH No. 10 tanggal 09 Mei 2023,<br>4. APH No. 02 tanggal 5 November 2021,<br>5. APH No. 06 tanggal 09 Mei 2023,<br>6. APH No. 06 tanggal 18 Agustus 2020,<br>7. APH No. 08 tanggal 18 Agustus 2020,<br>8. APH No. 12 tanggal 09 Mei 2023,<br>9. APH No. 11 tanggal 18 Agustus 2020,<br>10. Covernote Notaris No. 17/N-MB/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022 |
| Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual | Tidak terafiliasi dengan Perseroan |
| Nilai Jual Beli | Rp6.800.000.000,- |
| Jangka Waktu Perjanjian | Tidak diatur |
| Jatuh Tempo Utang | 27 Desember 2024 |
| Besaran Bunga/Denda | Tidak ada |
| Saldo Utang per 31 Desember 2022 | Rp6.800.000.000,-<br>Terhadap Dadan Sudarman sebesar : Rp4.300.000.000,-<br>Terhadap Ilang sebesar : Rp2.500.000.000,- |
| Saldo Utang per 31 Mei 2023 | Rp6.322.500.000,-<br>Terhadap Dadan Sudarman sebesar : Rp3.822.500.000,-<br>Terhadap Ilang sebesar : Rp2.500.000.000,- |
| Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum | Rp6.322.500.000,- |
| Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum | - |
| Prosedur dan persyaratan pelunasan | Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 27 Desember 2024 |
| Biaya pelunasan lebih awal (jika ada) | Tidak ada |
| Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini) | Pengembangan Perumahan (Bukit Euro Cicalengka 2) |
| Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan | (lihat tabel izin) |

| Izin | Pemenuhan Izin oleh Perseroan |
|---|---|
| Pengesahan Site Plan | Pengesahan siteplan 653/1075-SPT/R tanggal 5 April 2021 |
| Izin Mendirikan Bangunan | Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/1110/SSIDPMPTSP tanggal 19 Februari 2021 |
| Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR) | PKKPR No. 060423102132104071 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 06 April 2023 |

| | |
|---|---|
| Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR | Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 060423102132104087 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 06 April 2023 |
| Keterangan | Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan. |

2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu:

a. sebesar Rp35.075.500.000,- (tiga puluh lima miliar tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembangunan proyek Perumahan Mahakam Grande City (MGC) yang terletak di Lok Bahu, Kota Samarinda.

Adapun perizinan yang dibutuhkan dalam melakukan pengembangan dan pembangunan proyek tersebut antara lain sebagai berikut:

| No. | Perizinan | Keterangan |
|---|---|---|
| 1 | Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) | Perseroan telah memperoleh PKKPR No. 15082210219472014 tanggal 15 Agustus 2022 yang diterbitkan oleh Lembaga OSS, untuk luas lahan sebesar 24,20 Ha |
| 2 | Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) | SPPL tertanggal 06 April 2023 telah ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan, yang tersimpan secara elektronik di dalam sistem OSS sebagai bagian tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB Perseroan |
| 3 | Pengesahan Site Plan | Perseroan sedang melakukan pengurusan pengesahan site plan dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 60 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023 |
| 4 | Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) | Perseroan sedang melakukan pengurusan PBG dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 90 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023 |
| 5 | Keterangan Peil Bebas Banjir | Perseroan sedang melakukan pengurusan keterangan peil bebas banjir dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 45 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023 |
| 6 | Rekomendasi Tempat Pemakaman Umum (TPU) | Perseroan sedang mempersiapkan surat pernyataan persetujuan penyediaan lahan calon TPU dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 45 hari kerja terhitung dari tanggal 23 Juni 2023 |
| 7 | Analisa Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) | Perseroan sedang melakukan pengurusan ANDALALIN dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 45 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023 |
| 8 | Rekomendasi Tempat Pembuangan Sampah Sementara | Perseroan sedang melakukan pengurusan rekomendasi tempat pembuangan sampah sementara dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 45 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023 |
| 9 | Rekomendasi Penerangan Jalan Umum | Perseroan sedang melakukan pengurusan rekomendasi penerangan jalan umum dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 45 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023 |
| 10 | UKL-UPL (apabila dibutuhkan) | Perseroan sedang melakukan pengurusan UKL-UPL (apabila dibutuhkan) dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 50 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023 |
| 11 | Rekomendasi Penyambungan Listrik PLN | Perseroan sedang melakukan pengurusan rekomendasi penyambungan listrik PLN dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 25 hari kerja terhitung tanggal 20 Juni 2023 |
| 12 | Rekomendasi Penyaluran Air Bersih PDAM/Lat. Kualitas Air Bersih | Perseroan sedang melakukan pengurusan rekomendasi penyaluran air bersih PDAM/uji kualitas air bersih dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 25 hari kerja terhitung tanggal 20 Juni 2023 |

Tidak terdapat perizinan material lain yang dibutuhkan oleh Perseroan untuk melakukan pembangunan MGC selain daripada perizinan yang telah disebutkan di atas.

b. sisanya akan digunakan untuk biaya operasional Perseroan antara lain pembayaran bunga pinjaman bank, pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, pajak penghasilan, biaya sewa kantor, biaya marketing, dan biaya transportasi.

Apabila dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum perdana saham Perseroan tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan Perseroan, termasuk melunasi utang, maka Perseroan akan menggunakan sumber pendanaan internal yang diperoleh dari hasil operasi Perseroan.

Rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum sebagaimana dimaksud pada poin 1.a. bukan merupakan suatu transaksi afiliasi dan transaksi benturan kepentingan maupun transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020, maka transaksi yang dimaksud dalam rencana penggunaan dana tersebut tidak tunduk pada POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Sehubungan dengan transaksi pengembangan proyek perumahan MGC Perseroan dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini sebagaimana dimaksud pada poin 2.a, Perseroan tidak wajib memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020 dan Pasal 6 ayat (1) POJK No. 17/2020 dikarenakan rencana penggunaan dana pada poin 2.a tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan.

Dalam hal Perseroan akan melakukan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini sebagaimana dimaksud pada poin 2.a, Perseroan wajib memperhatikan ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dan/atau POJK No. 17/2020. Apabila transaksi tersebut merupakan transaksi afiliasi, transaksi benturan kepentingan dan/atau transaksi material, maka untuk melaksanakan transaksi tersebut Perseroan wajib (i) menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dari objek transaksi dan/atau kewajaran transaksi tersebut, (ii) mengumumkan keterbukaan informasi atas transaksi tersebut dan menyampaikannya kepada OJK, (iii) memperoleh persetujuan RUPS/persetujuan pemegang saham independen dalam RUPS (apabila perlu) sesuai dengan ketentuan POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK No. 30/2015"), Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam RUPS Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum yang telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan (Juni dan Desember) sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum ini telah terealisasikan. Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Apabila Perseroan bermaksud akan mengubah penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini, maka Perseroan akan terlebih dahulu menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu sesuai dengan POJK No. 30/2015.

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Berikut ini disajikan laporan posisi keuangan serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020. Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Silvanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM dalam Laporan Auditor Independen No. 01204/2.1133/AU.1.03/0259-1/1/VI/2023 tanggal 14 Juli 2023. Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Dr. Jamaludin Iskak, M.Si, Ak., CACP., CPI., CA., CPA., Asean CPA dalam Laporan Auditor Independen No. 00003/3.0403/AU.1.05/0099-2/1/II/2023 dan No. 00005/3.0403/AU.1.05/0099-1/1/II/2023 tanggal 17 Februari 2023.

Laporan keuangan Perseroan disusun berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia yang merupakan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak ada fakta material pada laporan keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023.

**Laporan Posisi Keuangan Perseroan**

*(disajikan dalam Rupiah penuh)*

| Keterangan | 28 Februari | 31 Desember | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023* | 2022 | 2021 | 2020 |
| **ASET** | | | | |
| **Aset Lancar** | | | | |
| Kas dan Bank | 8.886.122.675 | 7.761.526.572 | 16.068.040.181 | 3.930.592.713 |
| Piutang Usaha - Pihak Ketiga | 4.456.382.432 | 4.879.578.300 | 5.142.595.000 | 5.628.057.500 |
| Piutang lain-lain - Pihak Ketiga | 7.318.597.965 | 7.790.371.384 | 916.853.296 | 81.314.027 |
| Persediaan | 107.441.093.292 | 107.197.505.384 | 87.971.508.889 | 65.841.943.459 |
| Biaya dibayar di muka dan uang muka | 286.538.278 | 70.868.321 | 181.100.000 | 180.211.300 |
| **Jumlah Aset Lancar** | 128.788.795.642 | 127.490.852.201 | 110.280.127.166 | 81.273.118.999 |
| **Aset Tidak Lancar** | | | | |
| Persediaan | 46.534.807.987 | 46.489.141.433 | 41.345.585.031 | 30.738.528.051 |
| Tanah untuk dikembangkan | 217.227.655.984 | 217.227.655.984 | 125.108.589.924 | 89.984.520.251 |
| Aset Tetap | 2.132.902.236 | 2.221.161.384 | 3.286.888.388 | 2.807.782.184 |
| Aset Pajak Tangguhan | 116.088.480 | 116.088.480 | 111.451.120 | 103.232.500 |
| Aset Tidak Lancar Lainnya | 97.774.311 | 97.774.311 | 147.289.216 | 487.845.863 |
| **Jumlah Aset Tidak Lancar** | 266.068.998.558 | 266.111.833.301 | 167.061.201.499 | 124.102.008.889 |
| **JUMLAH ASET** | 394.857.714.200 | 393.601.686.502 | 277.340.019.826 | 205.375.215.394 |