

Tanggal Efektif  
 Masa Penawaran Umum  
 Tanggal Penjatahan  
 Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik  
 Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan  
 Perkiraan Tanggal Pencatatan Di Bursa Efek Indonesia

20 April 2018  
 24 -25 April 2018  
 27 April 2018  
 30 April 2018  
 30 April 2018  
 2 Mei 2018

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.

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG BERKOMPETEN.

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

PT CHARNIC CAPITAL TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

PENAWARAN INI DILAKUKAN OLEH PERUSAHAAN MENENGAH ATAU KECIL, SESUAI DENGAN PERATURAN OJK NOMOR 53 / POJK.04/2017



## PT CHARNIC CAPITAL TBK

### Kegiatan Usaha Utama

Perdagangan, Jasa, Pembangunan Dan Investasi  
 Berkedudukan Di Jakarta Indonesia

### Kantor Pusat:

Menara Sudirman, Lt.8 zona B  
 Jl. Jend.Sudirman Kav. 60  
 Jakarta Selatan, Indonesia 12190

Telp: +6221 5226488

Fax: +6221 5226518

Website: www.charnic.com

Email: info@charnic.com

### PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebesar 200.000.000 (dua ratus juta) lembar saham biasa atas nama dengan nilai nominal nominal Rp100,-(seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat ("Saham Yang Ditawarkan"). Saham Yang Ditawarkan tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Nilai dari Penawaran Umum secara keseluruhan adalah sebesar Rp40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah).

Penerbitan seluruh Saham Baru tersebut telah disetujui para pemegang saham Perseroan sebagaimana terdapat pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 29 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Rahayu Ningsih S.H., Notaris di Jakarta.

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 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas.

**RISIKO UTAMA PERSEROAN ADALAH TIDAK ADANYA PENYEWAWA RUANG KANTOR YANG DIMILIKI PERSEROAN DAPAT MENIMBULKAN EFEK NEGATIF BAGI ARUS KAS OPERASIONAL PERUSAHAAN MAUPUN LABA-RUGI PERUSAHAAN. HAL INI DAPAT DISEBABKAN OLEH BEBERAPA FAKTOR SEPERTI BANYAKNYA GEDUNG PERKANTORAN BARU, BERKURANGNYA PENYEWAWA RUANG KANTOR YANG JUGA DISEBABKAN OLEH KONDISI PERKENONOMIAN. APABILA ASET YANG DIMILIKI PERSEROAN TIDAK MEMILIKI PENYEWAWA, MAKA PERSEROAN DAPAT MENGALAMI KERUGIAN, HAL-HAL TERSEBUT DAPAT MEMPENGARUHI SECARA MATERIAL NILAI INVESTASI PERSEROAN DAN BERPANGKAP NEGATIF TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB V PROSPEKTUS INI.**

**RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM PERSEROAN YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.**

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

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



### PT Erdikha Elit Sekuritas

### PENJAMIN EMISI EFEK

- PT Evergreen Sekuritas Indonesia •PT Inti Fikasa Sekuritas •PT Jasa Utama Capital Sekuritas •PT Lotus Andalan Sekuritas
- PT Magenta Kapital Sekuritas Indonesia •PT Minna Padi Investama Sekuritas Tbk •PT Panin Sekuritas Tbk
- PT Pacific Sekuritas Indonesia •PT Phillip Sekuritas Indonesia •PT Profindo Sekuritas Indonesia
- PT Shinhan Sekuritas Indonesia •PT SinarMas Sekuritas •PT Victoria Sekuritas Indonesia

**Para Penjamin Emisi Efek menjamin secara kesanggupan penuh (Full Commitment)**

**Saham Yang Ditawarkan Ini Seluruhnya Akan Dicatatkan Pada PT Bursa Efek Indonesia**

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 23 April 2018

PT Charnic Capital Tbk (selanjutnya dalam Prospektus ini disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") di Jakarta dengan surat No. 015/CC/II/2018 tertanggal 14 Februari 2018 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No.64 tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara No.3608 (selanjutnya disebut "UUPM") dan peraturan pelaksanaannya.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran semua informasi atau fakta material serta kejujuran pendapat, keterangan yang disajikan dalam Prospektus ini, sesuai dengan bidang tugas masing-masing berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam wilayah Republik Indonesia dan kode etik serta norma dan standar profesi masing-masing.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi, Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, setiap pihak yang terafiliasi dilarang memberikan keterangan dan/atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana ini, direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek yang telah dibuat antara Perseroan dengan BEI pada tanggal 12 April 2018, apabila memenuhi persyaratan pencatatan efek yang ditetapkan oleh BEI. Apabila syarat-syarat pencatatan saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum ini batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan peraturan pelaksanaannya.

**PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI, MAKA DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN, ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG, PERATURAN-PERATURAN SERTA KETENTUAN-KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR WILAYAH REPUBLIK INDONESIA TERSEBUT.**

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

## DAFTAR ISI

|  |    |
|--|----|
| DAFTAR ISI   | i  |
| DEFINISI DAN SINGKATAN   | ii |
| RINGKASAN  | x  |
| BAB I Informasi Tentang Efek Yang Ditawarkan   | 1  |
| BAB II Penggunaan Dana Yang Diperoleh Dari Hasil Penawaran Umum                                      | 4  |
| BAB III Ikhtisar Data Keuangan Penting   | 6  |
| BAB IV Analisis Dan Pembahasan Oleh Manajemen  | 9  |
| 1. Umum  | 9  |
| 2. Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Hasil Usaha Perseroan   | 9  |
| 3. Analisis Keadaan Keuangan Dan Kinerja   | 10 |
| 4. Segmen Operasi  | 17 |
| 5. Sumber Pendanaan Perseroan  | 17 |
| 6. Kebijakan Dan Tujuan Manajemen Risiko Keuangan  | 18 |
| BAB V Faktor Risiko  | 19 |
| A. Risiko Yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Kegiatan Usaha<br>Utama Perseroan | 19 |
| B. Risiko Usaha Yang Bersifat Material   | 19 |
| C. Risiko Umum   | 21 |
| D. Risiko Yang Berkaitan Dengan Investasi Di Saham Perseroan   | 22 |
| BAB VI Kejadian Penting Setelah Tanggal Laporan Auditor Independen                                   | 24 |
| BAB VII Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha          | 25 |
| 1. Riwayat Perseroan   | 25 |
| 2. Hubungan Kepemilikan, Kepengurusan Dan Pengawasan Perseroan                                       | 36 |
| 3. Tata Kelola Perusahaan Yang Baik  | 43 |
| 4. Sumber Daya Manusia   | 47 |
| 5. Perkara Hukum Yang Dihadapi Perseroan , Dewan Komisaris Dan Direksi Perseroan                     | 48 |
| 6. Asuransi  | 49 |
| 7. Uraian Secara Umum Keegiatan Usaha Perseroan  | 50 |
| BAB VIII Tata Cara Pemesanan Efek  | 57 |
| BAB IX Kebijakan Dividen   | 63 |
| BAB X Penjaminan Emisi Efek  | 64 |
| BAB XI Lembaga Dan Profesi Penunjang Pasar Modal   | 66 |
| BAB XII Penyebarluasan Prospektus  | 69 |
| BAB XIII Pendapat Dari Segi Hukum  | 71 |
| BAB XIV Laporan Keuangan   | 90 |

## DEFINISI DAN SINGKATAN

- “Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek”** : berarti perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan dan/atau pembaharuan-pembaharuan terhadap Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
- “Afiliasi”** : berarti pihak-pihak yang sebagaimana dimaksud dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya, yaitu:
- (a) hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal;
  - (b) hubungan antara satu pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;
  - (c) hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama;
  - (d) hubungan antara perusahaan dengan satu pihak, baik langsung maupun tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
  - (e) hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau
  - (f) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
- “Anggota Bursa”** : berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat 2 UUPM.
- “BAE”** : berarti Biro Administrasi Efek, yaitu pihak yang melaksanakan administrasi saham dalam Penawaran Umum yang ditunjuk oleh Perseroan, dalam hal ini adalah PT Slnartama Gunita, yang berkedudukan di Jakarta.
- “Bank Kustodian”** : berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- “Bank Penerima”** : berarti bank dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek membuka rekening atas namanya yang akan menerima uang pemesanan Saham dengan Harga Penawaran sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Perubahan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

- “Bapepam & LK”** : Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 606/KMK.01/2005, tanggal 30-12-2005 (tiga puluh Desember dua ribu lima) tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 184/PMK.01/2010 tanggal 11-10-2010 (sebelas Oktober dua ribu sepuluh) tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan. Sesuai Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, sejak tanggal 31-12-2012 (tiga puluh satu Desember dua ribu dua belas), fungsi, tugas dan wewenang pengaturan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal beralih dari Bapepam dan LK ke Otoritas Jasa Keuangan.
- “BEI”** : berarti singkatan dari PT Bursa Efek Indonesia.
- “Bursa Efek”** : berarti Bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, atau bursa lain yang akan ditentukan kemudian, dimana saham ini dicatatkan.
- “Daftar Pemegang Saham”** : berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Saham oleh Pemegang Saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data-data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
- “DPPS”** : berarti Daftar Pemesanan Pembelian Saham dalam rangka Penawaran Umum Perdana atas kepemilikan saham Perseroan dalam hal ini adalah daftar yang memuat nama-nama pemesan Saham dan jumlah Saham yang dipesan yang disusun berdasarkan Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang dibuat oleh masing-masing Agen Penjualan dan/atau Penjamin Emisi Efek.
- “Efek”** : berarti surat berharga yaitu surat pengakuan hutang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti hutang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek, dan setiap derivatif dari Efek.
- “FKPS”** : berarti Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham yang merupakan konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan atau pembeli Saham, Yang Ditawarkan, yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas Saham Yang Ditawarkan pada Pasar Perdana.
- “FPSP”** : berarti Formulir Pemesanan Pembelian Saham asli dalam rangka Penawaran Umum Perdana atas kepemilikan saham Perseroan yang harus dibuat dalam rangkap 5 (lima), yang masing-masing harus diisi secara lengkap, dibubuhi tanda tangan asli dan diajukan oleh calon pembeli kepada Agen Penjualan dan/atau Penjamin Emisi Efek.

- “Harga Penawaran”** : Berarti harga atas tiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum.
- “Hari Bank”** berarti hari kerja bank, yaitu hari pada saat mana Kantor Pusat Bank Indonesia di Jakarta menyelenggarakan kliring antar bank.
- “Hari Bursa”** : berarti Hari di mana Bursa Efek atau badan hukum yang menggantikannya menyelenggarakan kegiatan bursa efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan bursa efek tersebut dan bank dapat melakukan kliring.
- “Hari Kalender”** : berarti Tiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan hari kerja biasa.
- “Hari Kerja”** : berarti Hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional atau hari libur lain yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.
- “Konfirmasi Tertulis”** berarti surat konfirmasi yang dikeluarkan oleh Kustodian Sentral Efek Indonesia dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di Pasar Sekunder.
- “KSEI”** : berarti singkatan dari PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan Peraturan Pasar Modal.
- “Manajer Penjatahan”** : berarti PT Erdikha Elit Sekuritas, yang akan melakukan penjatahan atas penjualan Saham-Saham yang akan dilakukan jika jumlah pesanan atas Saham-Saham melebihi jumlah saham yang ditawarkan, berdasarkan Peraturan Nomor. IX.A.7.
- “Masa Penawaran”** : berarti jangka waktu yang berlangsung paling kurang 1 (satu) hari kerja dan paling lama 5 (lima) Hari Kerja.
- “OJK”** : Berarti Otoritas Jasa Keuangan yaitu lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan dan Lembaga Jasa Keuangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan badan pengganti Bapepam dan LK yang mulai berlaku sejak tanggal 31 Desember 2012.

- “Pasar Perdana”** : berarti penawaran dan penjualan Saham Perseroan kepada Masyarakat selama masa tertentu sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada BEI.
- “Pemegang Rekening”** : berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI yang meliputi Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan Peraturan KSEI.
- “Pemegang Saham”** : berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas Saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam Rekening efek pada KSEI; atau Rekening Efek pada KSEI melalui Bank Kustodian atau Perusahaan Efek.
- “Pemerintah”** : berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
- “Penawaran Umum Perdana”** : berarti penawaran umum saham perdana Perseroan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM, peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan lain yang dimuat dalam Perjanjian Penjamin Emisi Efek.
- “Penjamin Emisi Efek”** : berarti perseroan-perseroan terbatas yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum atas nama Perseroan, menjamin penjualan Saham dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum di Pasar Perdana kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek sesuai dengan Bagian Penjaminan.
- “Penjamin Pelaksana Emisi Efek”** : berarti pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan penyelenggaraan, pengendalian dan penjatahan emisi dalam Penawaran Umum, dalam hal ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas, berkedudukan di Jakarta.
- “Penitipan Kolektif”** : berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- Peraturan No. IX.A.2** : berarti Peraturan nomor IX.A.2 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
- Peraturan No. IX.A.7** : Berarti Peraturan nomor IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.
- Peraturan No. IX.J.1** : Berarti Peraturan nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.

- Peraturan No.32/POJK.04/2014 ("POJK 32 / 2014")** : Berarti peraturan mengenai Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka yang ditetapkan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 8 Desember 2014.
- Peraturan No.33/POJK.04/2014 ("POJK 33/2014")** : Berarti peraturan mengenai Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik yang ditetapkan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 8 Desember 2014.
- Peraturan No.34/POJK.04/2014 ("POJK34/2014")** : Berarti peraturan mengenai Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik yang ditetapkan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 16 Desember 2015.
- Peraturan No.30/POJK.04/2015 ("POJK30/2015")** : Berarti peraturan mengenai Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum yang ditetapkan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 8 Desember 2014.
- Peraturan No.10/POJK.04/2017 ("POJK 10/2017")** : Berarti peraturan mengenai Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 Tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, yang ditetapkan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 14 Maret 2017.
- Peraturan No.53/POJK.04/2017 ("POJK 53/2017")** : Berarti peraturan pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum dan penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu oleh emiten dengan aset skala kecil atau emiten dengan aset skala menengah yang ditetapkan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 19 Juli 2017.
- Peraturan No.54/POJK.04/2017 ("POJK 54/2017")** : Berarti peraturan bentuk dan isi prospektus dalam rangka penawaran umum dan penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu oleh emiten dengan aset skala kecil atau emiten dengan aset skala menengah yang ditetapkan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 19 Juli 2017.
- Peraturan No.23/POJK.04/2017 ("POJK 23/2017")** : berarti peraturan prospektus awal dan info memo yang ditetapkan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 21 Juni 2017.



- “Pernyataan Efektif”** : berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4.a Peraturan Nomor IX.A.2 yaitu:
1. atas dasar lewatnya waktu, yakni:
    - 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum; atau
    - 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau
  2. atas dasar pernyataan efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
- “Perseroan”** : berarti PT Charnic Capital Tbk. berkedudukan di Jakarta, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia
- “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek (PPEE)”** : berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 02 tanggal 7 Februari 2018 dan Akta Addendum dan Pernyataan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 11 tanggal 12 April 2018 yang keduanya dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta, dan perubahannya yang akan dibuat kemudian antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, mengenai penjaminan dalam rangka Penawaran Umum Perdana PT Charnic Capital Tbk.
- “Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek (PPAS)”** : berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perseroan No. 03 tanggal 7 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta, antara Perseroan dengan PT. Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek.
- “Prospektus”** : berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan penawaran umum dengan tujuan agar pihak lain membeli efek.
- “Prospektus Awal”** : berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan Harga Penawaran Efek, penjaminan emisi efek, atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sesuai dengan Peraturan Nomor. IX.A.8.
- PT Protech Mitra Perkasa Tbk (“OASA”)** : Perusahaan yang memiliki induk yang sama dengan Perseroan yaitu PT Indovest Central, PT Protech Mitra Perkasa Tbk merupakan perusahaan terbuka yang tercatat di BEI dan sahamnya dimiliki oleh PT Indovest Central dan PT Okansa Indonesia.
- “Rekening Efek”** : berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan di KSEI, atau Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham, perusahaan efek dan Bank Kustodian.

- “Rekening Penawaran Umum”** : berarti rekening yang dibuka atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk menampung dana yang diterima dari investor.
- “RUPS”** : berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan Undang-Undang No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
- “RUPSLB”** : berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan, yaitu rapat umum para pemegang saham diluar RUPS Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan Undang-Undang No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
- “Saham atau Saham Biasa Atas Nama”** : berarti saham atas nama yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, masing-masing bernilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah).
- “Saham Yang Ditawarkan”** : berarti saham yang berasal dari portepel dalam sebesar 200.000.000 (dua ratus juta) lembar saham biasa atas nama dengan nilai nominal nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
- “Tanggal Pembayaran”** : berarti tanggal pembayaran hasil penjualan Saham yang harus disetor oleh Penjamin Emisi Efek kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang akan ditentukan dalam Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
- “Tanggal Pencatatan”** : berarti tanggal pencatatan Saham untuk diperdagangkan pada Bursa yang akan ditentukan dalam Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
- “Tanggal Pengembalian”** : berarti tanggal untuk pengembalian uang oleh Penjamin Emisi Efek kepada para pemesan yang pemesanannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum dibatalkan, selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau setelah tanggal pembatalan tersebut diumumkan, yang akan ditentukan dalam suatu perjanjian tambahan/perubahan atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
- “Tanggal Penjatahan”** : Berarti tanggal terakhir dari masa penjatahan yaitu selambat-lambatnya hari kerja kedua setelah berakhirnya Masa Penawaran, dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek melakukan penjatahan dengan tata cara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor. IX.A.7.

**“UUPM”** : berarti Undang-Undang No.8 tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995, Tambahan No.3608, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

**“UUPT”** : berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 4746.

**Singkatan**

**IC** : PT Indovert Central

**PU** : PT Prosperindo Utama

## RINGKASAN

*Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan paling penting bagi Perseroan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terinci, termasuk laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait, serta faktor risiko, yang seluruhnya tercantum di dalam Prospektus ini. Seluruh informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.*

### 1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan pada tahun 2007, berdasarkan Akta Pendirian No. 18 tanggal 4 September 2007, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, SH., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.W7-10427 HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 September 2007, kemudian didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09.03.1.46.53981 tanggal 30 Juli 2013 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan No.2359/BH.09.03/1.51.53981, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 13 November 2009 No.91, Tambahan No. 27015.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari para pemegang saham untuk melaksanakan Penawaran umum berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Luar Biasa PT Charnic Capital No. 5 tanggal 29 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, SH. Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dan penerimaan atas perubahan data berdasarkan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018, kemudian didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0016313.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 5 Februari 2018, dalam rapat diputuskan tentang : (i) Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan, (ii) Menyetujui peningkatan modal disetor dan ditempatkan, (iii) Menyetujui perubahan status Perseroan yang semula Perseroan tertutup/ Non publik menjadi Perseroan Terbuka / Publik, (iv) Menyetujui perubahan maksud dan tujuan Perseroan, (v) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Saham-saham Perdana Perseroan (*Initial Public Offering*), (vi) Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 200.000.000 (dua ratus juta) lembar saham dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp. 100,- (seratus Rupiah) (selanjutnya disebut "**Saham Baru**") untuk ditawarkan kepada masyarakat dalam Penawaran Umum Saham Perdana (*Initial Public Offering*) dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek Indonesia, (vii) Menyetujui melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil bagian terlebih dahulu (*right of first refusal*) atas Saham Baru yang disyaratkan dalam Anggaran Dasar Perseroan, (viii) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia, (ix) Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris dalam Perseroan, (x) Menyetujui pemberian kuasa dan wewenang penuh dengan hak substitusi kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan, (xi) Menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka menjadi Perusahaan Terbuka.

Riwayat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan secara lengkap disampaikan pada Bab Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha.

## 2. KEGIATAN USAHA

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Perdagangan, Pembangunan, Industri, Pertambangan, Pertanian, Percetakan, Pengangkutan, Perbengkelan, Jasa dan Investasi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

### a. Kegiatan Usaha Utama:

- Berusaha dalam bidang perdagangan pada umumnya, yang meliputi perdagangan, impor dan ekspor, antar pulau/daerah serta lokal, untuk barang-barang hasil produksi sendiri dan hasil produksi perusahaan lain, serta bertindak sebagai agen, ritel, grosir, commission house, leveransir, supplier, waralaba, distributor dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan-perusahaan lain baik dari dalam maupun luar negeri, serta perdagangan yang berhubungan dengan hasil bumi, hasil hutan dan hasil pertanian; baik atas tanggungan sendiri maupun atas tanggungan pihak lain, secara amanat atau komisi.
- berusaha dalam bidang jasa, yang antara lain meliputi jasa pengembangan bisnis, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran termasuk ruang kantor, taman hiburan/rekreasi dan kawasan berikat, jasa pengelolaan manajemen property, jasa konsultasi bidang pengelolaan manajemen perusahaan, jasa konsultasi bidang manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan property, jasa konsultasi bidang bisnis, manajemen dan administrasi, jasa investasi, jasa konsultasi keuangan dan investasi.
- berusaha dalam bidang pembangunan, yang antara lain meliputi bertindak sebagai pengembang, pemborongan pada umumnya (general contractor), pemborongan bidang pertambangan pada umum, pemasangan komponen bangunan berat/heavy lifting, pembangunan kawasan perumahan (real estat), kawasan industri (industrial estat), gedung-gedung, apartemen, kondominium, perkantoran beserta fasilitas-fasilitasnya, bendungan, jembatan, jalan, taman, dermaga laut, pelabuhan udara, instalasi air minum, gas, listrik, telekomunikasi besi dan baja termasuk pekerjaan-pekerjaan pembebasan, pembukaan, pengurugan dan pemerataan, pembangunan sarana-prasarana jaringan telekomunikasi.
- Berusaha dalam bidang Investasi, antara lain melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain baik dalam bentuk penyertaan saham perusahaan yang tercatat di Bursa maupun yang tidak tercatat di Bursa.

### b. Selain kegiatan usaha utama, Perseroan dapat menjalankan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

- Industri farmasi dan obat-obatan, industri kimia dan barang-barang kimia, industri barang galian bukan logam, industri komputer dan peripheral, industri logam dan baja, industri makanan dan minuman, industri mesin-mesin, industri mesin listrik, industri peralatan listrik, industri perkakas dan perabotan, industri pengolahan kelapa sawit, industri pengolahan hasil-hasil laut, industri peralatan kontrol polusi dan korosi.
- berusaha dalam bidang pertambangan, yang antara lain meliputi pertambangan nikel, batubara, timah, logam, emas, perak, pasir besi dan bijih besi, tanah liat, granit, gamping, pasir, bijih uranium dan thorium, eksplorasi dan eksploitasi air mineral dan tambang non migas, teknologi perforasi, pengeboran.
- berusaha dalam bidang pertanian, yang antara lain meliputi industri pertanian, agroindustri, agrobisnis, peternakan, perikanan darat/laut dan pertambakan, pembenihan dan budi-daya biota laut, pembenihan dan budi-daya biota air tawar, kehutanan, peternakan, unggas, perkebunan tanaman industry, perkebunan kelapa sawit, perkebunan kelapa, perkebunan kopi, perkebunan coklat dan budidaya mutiara, peternakan budidaya wallet.

- berusaha dalam bidang penerbitan, yang antara lain meliputi penjilidan, kartonage dan pengepakan, desain dan cetak grafis, foto kopi, sablon, offset, pencetakan majalah-majalah dan tabloid, pencetakan dokumen, pencetakan buku-buku.
- berusaha dalam bidang transportasi, yang antara lain meliputi angkutan darat (pipa), transportasi penumpang, transportasi pengangkutan, ekspedisi dan pergudangan, transportasi pertambangan dan perminyakan.
- berusaha dalam bidang pembangunan dan penjualan real estate, apartemen, mall, gedung perkantoran dan hotel.

Penjelasan lebih lengkap dapat dilihat pada Bab Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha.

### 3. STRUKTUR PERMODALAN

Komposisi Struktur permodalan Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan No. 5/2018

| Keterangan                                  | Nilai Nominal Rp100,- per saham |                        |               |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------|
|   | Jumlah Saham                    | Jumlah Nominal(Rp)     | (%)           |
| <b>Modal Dasar</b>                          | <b>1.800.000.000</b>            | <b>180.000.000.000</b> |               |
| Modal Ditempatkan dan Disetor:              |                                 |                        |               |
| - PT Indovest Central                       | 440.001.000                     | 44.000.100.000         | 97,53         |
| - PT Prosperindo Utama                      | 11.149.000                      | 1.114.900.000          | 2,47          |
| <b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b> | <b>451.150.000</b>              | <b>45.115.000.000</b>  | <b>100,00</b> |
| <b>Saham dalam Portepel</b>                 | <b>1.348.850.000</b>            | <b>134.885.000.000</b> |               |

### 4. PENAWARAN UMUM

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perseroan :

1. Jumlah Saham Yang Ditawarkan : Sebesar 200.000.000 (dua ratus juta) lembar saham biasa atas nama dengan nilai nominal nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat ("Saham Yang Ditawarkan"). Saham Yang Ditawarkan tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Nilai dari Penawaran Umum secara keseluruhan adalah sebesar Rp40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah).
2. Nilai Nominal : Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham
3. Harga Penawaran : Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan FPPS
4. Jumlah Saham Yang Dicatatkan : Sebesar 651.150.000 (enam ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) Saham
5. Nilai Penawaran Umum : Sebesar Rp40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah)
6. Tanggal Penawaran Umum : 24 April - 25 April 2018
7. Tanggal Pencatatan di BEI : 2 Mei 2018

Saham-saham tersebut seluruhnya akan memberikan kepada pemegangnya, hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen.

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

**Susunan Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana  
Terdiri Dari Saham Dengan Nilai Nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap Saham**

| Pemegang Saham                       | Sebelum Penawaran Umum Perdana |                     |        | Setelah Penawaran Umum Perdana |                     |        |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------|--------------------------------|---------------------|--------|
|                                      | Nilai Nominal Rp100 per Saham  |                     |        | Nilai Nominal Rp100 per Saham  |                     |        |
|                                      | Jumlah Saham                   | Jumlah Nominal (Rp) | (%)    | Jumlah Saham                   | Jumlah Nominal (Rp) | (%)    |
| Modal Dasar                          | 1.800.000.000                  | 180.000.000.000     |        | 1.800.000.000                  | 180.000.000.000     |        |
| Modal Ditempatkan dan Disetor:       |                                |                     |        |                                |                     |        |
| - PT Indovest Central                | 440.001.000                    | 44.000.100.000      | 97,53  | 440.001.000                    | 44.000.100.000      | 67,57  |
| - PT Prosperindo Utama               | 11.149.000                     | 1.114.900.000       | 2,47   | 11.149.000                     | 1.114.900.000       | 1,71   |
| - Masyarakat                         | -                              | -                   | -      | 200.000.000                    | 20.000.000.000      | 30,72  |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor | 451.150.000                    | 45.115.000.000      | 100,00 | 651.150.000                    | 65.115.000.000      | 100,00 |
| Jumlah Saham dalam Portepel          | 1.348.850.000                  | 134.850.000.000     |        | 1.148.850.000                  | 114.885.000.000     |        |

## 5. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh Perseroan dari Penawaran Umum Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi saham akan dipergunakan sebagai berikut:

1. Sebesar 60% (enam puluh persen) akan digunakan untuk kegiatan investasi di perusahaan publik melalui Bursa Efek Indonesia dan non-publik.
2. Sebesar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan untuk menambah portofolio investasi properti dengan target akuisisi properti yang berada di SCBD Jakarta Selatan yang tidak terafiliasi dengan Perseroan.
3. Sebesar 10% (sepuluh persen) akan digunakan untuk modal kerja.

## 6. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Berikut ini disajikan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johannes Juara & Rekan yang ditandatangani oleh Akuntan Johannes E. Runtuwene, dengan opini wajar tanpa modifikasi.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN

*(dalam jutaan Rupiah)*

| Keterangan                | 31 Desember   |              |
|---------------------------|---------------|--------------|
|                           | 2017          | 2016         |
| <b>ASET</b>               |               |              |
| <b>ASET LANCAR</b>        |               |              |
| Kas dan setara kas        | 17.122        | 129          |
| Piutang usaha             | 739           | -            |
| Piutang lain-lain         | -             | 42           |
| Piutang pihak berelasi    | -             | 3.370        |
| Portofolio efek           | 15.465        | 5.496        |
| <b>Jumlah aset lancar</b> | <b>33.326</b> | <b>9.037</b> |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>  |               |               |
| Aset tetap, neto  | 608           | 696           |
| Properti investasi, neto  | 13.567        | 14.262        |
| <b>Jumlah aset tidak lancar</b>   | <b>14.175</b> | <b>14.958</b> |
| <b>JUMLAH ASET</b>  | <b>47.501</b> | <b>23.995</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>   |               |               |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>   |               |               |
| Utang lain-lain   | 138           | -             |
| Beban akrual  | 160           | -             |
| Uang Muka Setoran Modal   | 20.000        | -             |
| Pendapatan sewa diterima dimuka   | 739           | 859           |
| Jaminan sewa  | 492           | 904           |
| Utang pajak   | 2             | -             |
| <b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>  | <b>21.531</b> | <b>1.763</b>  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>  |               |               |
| Liabilitas imbalan kerja  | 67            | -             |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>  | <b>21.598</b> | <b>1.763</b>  |
| <b>EKUITAS</b>  |               |               |
| Modal saham – nilai nominal   |               |               |
| Rp100 per saham Modal Dasar – 1.000.000.000 Saham modal ditempatkan dan disetor 251.150.000 saham | 25.115        | 25.115        |
| Saldo laba (defisit)  | 768           | (2.883)       |
| <b>JUMLAH EKUITAS</b>   | <b>25.903</b> | <b>22.232</b> |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>  | <b>47.501</b> | <b>23.995</b> |

#### **LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**

(dalam juta Rupiah)

| Keterangan                                   | 31 Desember    |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2017           | 2016           |
| <b>PENDAPATAN USAHA</b>                      |                |                |
| Pendapatan sewa                              | 3.617          | 3.677          |
| Keuntungan perdagangan efek - neto           | 1.748          | 1.667          |
| Pendapatan dividen                           | 1              | -              |
| <b>Jumlah pendapatan usaha</b>               | <b>5.366</b>   | <b>5.344</b>   |
| <b>BEBAN USAHA</b>                           |                |                |
| Penyusutan aset tetap dan properti investasi | (803)          | (798)          |
| Gaji dan tunjangan                           | (457)          | -              |
| Pajak final                                  | (276)          | (391)          |
| Tenaga ahli                                  | (160)          | -              |
| Pemeliharaan gedung dan peralatan kantor     | (27)           | (20)           |
| <b>Jumlah beban usaha</b>                    | <b>(1.723)</b> | <b>(1.209)</b> |
| <b>LABA USAHA</b>                            | <b>3.643</b>   | <b>4.135</b>   |



|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| <b>PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>      |              |              |
| Pendapatan bunga                         | 10           | 19           |
| Beban keuangan                           | (1)          | (0)          |
| Lain-lain                                | 2            | -            |
| <b>Jumlah pendapatan Lain-lain, neto</b> | <b>7</b>     | <b>19</b>    |
| <b>LABA SEBELUM PAJAK</b>                | <b>3.650</b> | <b>4.154</b> |
| <b>BEBAN PAJAK</b>                       | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| <b>LABA TAHUN BERJALAN</b>               | <b>3.650</b> | <b>4.154</b> |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>     |              |              |
| <b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF</b>          | <b>3.650</b> | <b>4.154</b> |
| <b>LABA PER SAHAM DASAR</b>              | <b>15</b>    | <b>17</b>    |

#### Rasio Keuangan Perusahaan

| Keterangan                            | 31 Desember |        |
|---------------------------------------|-------------|--------|
|                                       | 2017        | 2016   |
| <b>LIQUIDITY RATIO</b>                |             |        |
| <i>Current Ratio</i>                  | 1,53 x      | 5,13 x |
| <b>SOLVABILITY RATIO</b>              |             |        |
| <i>Debt to Asset Ratio</i>            | 45,47%      | 7,35%  |
| <i>Debt To Equity Ratio</i>           | 83,38%      | 7,93%  |
| <b>PROFITABILITY RATIO</b>            |             |        |
| <i>Return On Asset</i>                | 7,68%       | 17,31% |
| <i>Return On Equity</i>               | 14,09%      | 18,68% |
| <b>ACTIVITY RATIO</b>                 |             |        |
| <i>Assets Turnover Ratio</i>          | 0,11 x      | 0,22 x |
| <i>Working Capital Turnover Ratio</i> | 0,46x       | 0,73 x |

Keterangan lebih lengkap dapat dilihat pada Bab Analisis Dan Pembahasan Oleh Manajemen Prospektus ini.

## 7. FAKTOR RISIKO

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

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

1. Risiko Pada Usaha Properti / Penyewaan Ruang Kantor ("*office space*")
  - Tidak Adanya Penyewa Ruang Kantor

### B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

1. Risiko Pada Usaha Properti / Penyewaan Ruang Kantor
  - Risiko Penundaan Atau Tidak Terbayarnya Sewa Oleh Pelanggan
  - Risiko Persaingan Usaha
  - Risiko Perjanjian Kerjasama Tidak Berjalan Dengan Baik

2. Risiko Pada Usaha Investasi / Perdagangan Efek
  - Risiko Kesalahan Dalam Mengambil Keputusan
  - Risiko Kegagalan Teknologi
  - Risiko *Capital Loss*
  - Risiko Tidak Mendapat Dividen
  - Risiko *Suspended* Terhadap Efek
  - Risiko *Delisting*
  - Risiko *Likuidasi*

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Pada Usaha Properti / Sewa Ruang Kantor
  - Risiko Tuntutan Atau Gugatan Hukum
  - Risiko perekonomian dunia dan Indonesia
  - Risiko perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas, dan Perizinan
2. Risiko Pada Usaha Investasi / Perdagangan Efek
  - Risiko perekonomian dunia dan Indonesia
  - Risiko terkait politik dan ketidakstabilan sosial di Indonesia
  - Risiko Perubahan Suku Bunga

D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI DI SAHAM PERSEROAN

1. Kondisi pasar modal Indonesia dapat mempengaruhi harga atau likuiditas saham Perseroan; ketiadaan pasar untuk saham Perseroan dapat berkontribusi pada kurangnya likuiditas.
2. Fluktuasi harga saham Perseroan
3. Risiko Perseroan tidak dapat membagikan dividen

Secara lebih terinci, masing-masing risiko tersebut dibahas dalam Bab Faktor Risiko.

## 8. KEBIJAKAN DIVIDEN

Mulai tahun buku 2018, manajemen Perseroan merencanakan untuk membagikan dividen kas dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Dividen kas sebanyak-banyaknya 2% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai Rp2 miliar sampai dengan Rp3 miliar;
- b. Dividen kas sebanyak-banyaknya 5% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai lebih besar dari Rp3 miliar sampai dengan Rp5 miliar;
- c. Dividen kas sebanyak-banyaknya 10% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai lebih besar dari Rp5 miliar.

Dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Hasil operasi, arus kas, kecukupan modal dan kondisi keuangan Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang;
- 2) Kepatuhan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

## I. INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebesar 200.000.000 (dua ratus juta) Saham biasa atas nama atau sebesar 30,72% (tiga puluh koma tujuh dua persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per Saham yang akan ditawarkan dengan harga Rp200 (dua ratus Rupiah) setiap Saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Nilai dari Penawaran Umum secara keseluruhan adalah sebesar Rp40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah).

Saham biasa atas nama yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari Saham baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.



### **PT CHARNIC CAPITAL TBK.**

#### **Kegiatan Usaha Utama**

Perdagangan, Jasa, Pembangunan Dan Investasi  
Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

#### **Kantor Pusat:**

Menara Sudirman, Lt.8 zona B  
Jl. Jend.Sudirman Kav. 60  
Jakarta Selatan, Indonesia 12190  
Telp: +6221 5226488 Fax: +6221 5226518  
Website: www.charnic.com Email: info@charnic.com

**MENINGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI RELATIF TERBATAS MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN EFEK YANG DITAWARKAN MENJADI TERBATAS ATAU SAHAM – SAHAM TERSEBUT MENJADI KURANG LIKUID.**

**RISIKO UTAMA PERSEROAN ADALAH TIDAK ADANYA PENYEWA RUANG KANTOR YANG DIMILIKI PERSEROAN DAPAT MENIMBULKAN EFEK NEGATIF BAGI ARUS KAS OPERASIONAL PERUSAHAAN MAUPUN LABA-RUGI PERUSAHAAN. HAL INI DAPAT DISEBABKAN OLEH BEBERAPA FAKTOR SEPERTI BANYAKNYA GEDUNG PERKANTORAN BARU, BERKURANGNYA PENYEWA RUANG KANTOR YANG JUGA DISEBABKAN OLEH KONDISI PERKENONOMIAN. APABILA ASET YANG DIMILIKI PERSEROAN TIDAK MEMILIKI PENYEWA, MAKA PERSEROAN DAPAT MENGALAMI KERUGIAN, HAL-HAL TERSEBUT DAPAT MEMPENGARUHI SECARA MATERIAL NILAI INVESTASI PERSEROAN DAN BERDAMPAK NEGATIF TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB V PROSPEKTUS INI.**

## PENAWARAN UMUM

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perseroan :

1. Jumlah Saham Yang Ditawarkan : Sebesar 200.000.000 (dua ratus juta) lembar saham biasa atas nama dengan nilai nominal nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat ("Saham Yang Ditawarkan"). Saham Yang Ditawarkan tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Nilai dari Penawaran Umum secara keseluruhan adalah sebesar Rp40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah).
2. Nilai Nominal : Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham
3. Harga Penawaran : Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan FPPS
4. Jumlah Saham Yang Dicatatkan : Sebesar 651.150.000 (enam ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) Saham
5. Nilai Penawaran Umum : Sebesar Rp40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah)
6. Tanggal Penawaran Umum : 24 April 2018 s.d. 25 April 2018
7. Tanggal Pencatatan di BEI : 2 Mei 2018

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

| No. | Keterangan                           | Nilai Nominal Rp100,- per Saham |                    |        |
|-----|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------|
|     |                                      | Jumlah Saham                    | Jumlah Nominal(Rp) | (%)    |
|     | Modal Dasar                          | 1.800.000.000                   | 180.000.000.000    |        |
|     | Modal Ditempatkan dan Disetor:       |                                 |                    |        |
|     | - PT Indovest Central                | 440.001.000                     | 44.000.100.000     | 97,53  |
|     | - PT Prosperindo Utama               | 11.149.000                      | 1.114.900.000      | 2,47   |
|     | Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor | 451.150.000                     | 45.115.000.000     | 100,00 |
|     | Saham dalam Portepel                 | 1.348.850.000                   | 134.885.000.000    |        |

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 Dengan Nilai Nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap Saham

| Pemegang Saham                       | Sebelum Penawaran Umum Perdana |                     |        | Setelah Penawaran Umum Perdana |                     |        |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------|--------------------------------|---------------------|--------|
|                                      | Nilai Nominal Rp100 per Saham  |                     |        | Nilai Nominal Rp100 per Saham  |                     |        |
|                                      | Jumlah Saham                   | Jumlah Nominal (Rp) | (%)    | Jumlah Saham                   | Jumlah Nominal (Rp) | (%)    |
| Modal Dasar                          | 1.800.000.000                  | 180.000.000.000     |        | 1.800.000.000                  | 180.000.000.000     |        |
| Modal Ditempatkan dan Disetor:       |                                |                     |        |                                |                     |        |
| - PT Indovest Central                | 440.001.000                    | 44.000.100.000      | 97,53  | 440.001.000                    | 44.000.100.000      | 67,57  |
| - PT Prosperindo Utama               | 11.149.000                     | 1.114.900.000       | 2,47   | 11.149.000                     | 1.114.900.000       | 1,71   |
| - Masyarakat                         | -                              | -                   | -      | 200.000.000                    | 20.000.000.000      | 30,72  |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor | 451.150.000                    | 45.115.000.000      | 100,00 | 651.150.000                    | 65.115.000.000      | 100,00 |
| Jumlah Saham dalam Portepel          | 1.348.850.000                  | 134.850.000.000     |        | 1.148.850.000                  | 114.885.000.000     |        |

### **Pemenuhan POJK 25/ 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum**

Sesuai dengan POJK 25/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum, pemegang saham Perseroan yaitu PT Indovest Central yang menerima saham baru sebesar Rp20.000.000.000,- pada nilai nominal sebagai hasil peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh berdasarkan akta Perseroan No.05 tanggal 29 Januari 2018, dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, SH., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-0002663.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053604 tanggal 5 Februari 2018, penerimaan pemberitahuan data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia No.AHU-0016313.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018. PT Indovest Central tidak dapat menjual atau mengalihkan kepemilikan atas saham Perseroan tersebut diatas dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran memperoleh pernyataan Efektif.

### **Pencacatan Saham Di Bursa Efek Indonesia**

Sebesar 200.000.000 (dua ratus juta) Saham Baru yang berasal dari portepel atau sebesar 30,72% (tiga puluh koma tujuh dua persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan atas nama pemegang Saham lama akan mencatatkan pula seluruh Saham biasa atas nama pemegang Saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 451.150.000 (empat ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) Saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah Saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebanyak 651.150.000 (enam ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) Saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

## II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Dana yang diperoleh Perseroan dari Penawaran Umum Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi saham akan dipergunakan sebagai berikut:

1. Sebesar 60% (enam puluh persen) akan digunakan untuk kegiatan investasi di perusahaan publik melalui Bursa Efek Indonesia dan perusahaan non-publik.
2. Sebesar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan untuk menambah portofolio investasi properti dengan target akuisisi properti yang berada di SCBD Jakarta Selatan yang tidak terafiliasi dengan Perseroan.
3. Sebesar 10% (sepuluh persen) akan digunakan untuk modal kerja

Apabila penggunaan dana yang diterima tersebut tidak mencukupi untuk membiayai rencana penggunaan dana maka sumber lain yang menjadi alternatif adalah pinjaman bank.

Sesuai dengan POJK 54/2017, perkiraan total biaya emisi yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sebesar 6,138% (enam koma satu tiga delapan persen) dari total dana yang diperoleh dari Penawaran Umum ini, dengan rincian persentase untuk masing-masing biaya dari total biaya yang dikeluarkan adalah sebagai berikut:

|  |   |        |
|--|---|--------|
| - Biaya jasa penyelenggaraan ( <i>management fee</i> )   | : | 2,125% |
| - Biaya jasa penjaminan ( <i>underwriting fee</i> )  | : | 0,500% |
| - Biaya jasa penjualan ( <i>selling fee</i> )  | : | 0,500% |
| - Biaya jasa profesi dan lembaga penunjang pasar modal yang terdiri dari:  |   |        |
| Biaya jasa Akuntan Publik  | : | 0,711% |
| Biaya jasa Konsultan Hukum   | : | 0,438% |
| Biaya jasa Notaris   | : | 0,088% |
| Biaya jasa Biro Administrasi Efek  | : | 0,338% |
| - Biaya lain-lain (antara lain: Biaya pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, pendaftaran di KSEI, percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas, dan biaya lain yang berhubungan dengan proses penawaran umum perdana saham Perseroan.) | : | 1,438% |

Perseroan akan mempertanggung jawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini secara periodik kepada para Pemegang Saham dalam setiap Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan dan melaporkan kepada OJK sesuai dengan POJK 30/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum. Kewajiban pelaporan realisasi penggunaan dana tersebut akan dilakukan sampai dengan seluruh dana hasil penawaran umum telah direalisasikan.

Dalam hal Perseroan akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan wajib (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK dan (ii) memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu sebagaimana diamanatkan dalam POJK 30/2015.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, Perseroan akan :

- a. Menempatkan dana yang belum direalisasikan tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid;
- b. Mengungkapkan bentuk dan tempat dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan;
- c. Mengungkapkan tingkat suku bunga atau imbal hasil yang diperoleh; dan
- d. Mengungkapkan ada atau tidaknya hubungan Afiliasi dan sifat hubungan Afiliasi antara Perseroan dengan pihak dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan.

Apabila dalam pelaksanaan dari penggunaan dana tersebut mengakibatkan terjadinya Transaksi Material atau Transaksi Afiliasi maupun Transaksi Benturan Kepentingan maka pelaksanaannya mengacu pada Peraturan No. IX. E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama dan Peraturan No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

### III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini yang berhubungan dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan terkait, yang tercantum dalam Prospektus ini, Calon investor juga harus membaca Bab Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Laporan Keuangan Perseroan untuk periode berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johannes Juara & Rekan yang ditandatangani oleh Akuntan Johannes E. Runtuwene dengan opini tanpa modifikasian, dalam laporannya tertanggal 5 Februari 2018.

#### LAPORAN POSISI KEUANGAN

*(dalam jutaan Rupiah)*

| Keterangan                             | 31 Desember   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2017          | 2016          |
| <b>ASET</b>                            |               |               |
| <b>ASET LANCAR</b>                     |               |               |
| Kas dan setara kas                     | 17.122        | 129           |
| Piutang usaha                          | 739           | -             |
| Piutang lain-lain                      | -             | 42            |
| Piutang pihak berelasi                 | -             | 3.370         |
| Portofolio efek                        | 15.465        | 5.496         |
| <b>Jumlah aset lancar</b>              | <b>33.326</b> | <b>9.037</b>  |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>               |               |               |
| Aset tetap, neto                       | 608           | 696           |
| Properti investasi, neto               | 13.567        | 14.262        |
| <b>Jumlah aset tidak lancar</b>        | <b>14.175</b> | <b>14.958</b> |
| <b>JUMLAH ASET</b>                     | <b>47.501</b> | <b>23.995</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>          |               |               |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>        |               |               |
| Utang lain-lain                        | 138           | -             |
| Beban akrual                           | 160           | -             |
| Uang Muka Setoran Modal                | 20.000        | -             |
| Pendapatan sewa diterima dimuka        | 739           | 859           |
| Jaminan sewa                           | 492           | 904           |
| Utang pajak                            | 2             | -             |
| <b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b> | <b>21.531</b> | <b>1.763</b>  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>       |               |               |
| Liabilitas imbalan kerja               | 67            | -             |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>               | <b>21.598</b> | <b>1.763</b>  |



|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>EKUITAS</b>   |               |               |
| Modal saham – nilai nominal  |               |               |
| Rp 100 per saham Modal Dasar – 1.000.000.000 Saham modal ditempatkan dan disetor 251.150.000 saham | 25.115        | 25.115        |
| Tambahan modal disetor   | 20            | -             |
| Saldo laba (defisit)   | 768           | (2.883)       |
| <b>JUMLAH EKUITAS</b>  | <b>25.903</b> | <b>22.232</b> |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>   | <b>47.501</b> | <b>23.995</b> |

#### **LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**

(dalam jutaan Rupiah)

| Keterangan                                   | 31 Desember    |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2017           | 2016           |
| <b>PENDAPATAN USAHA</b>                      |                |                |
| Pendapatan sewa                              | 3.617          | 3.677          |
| Keuntungan perdagangan efek - neto           | 1.748          | 1.667          |
| Pendapatan dividen                           | 1              | -              |
| <b>Jumlah pendapatan usaha</b>               | <b>5.366</b>   | <b>5.344</b>   |
| <b>BEBAN USAHA</b>                           |                |                |
| Penyusutan aset tetap dan properti investasi | (803)          | (798)          |
| Gaji dan tunjangan                           | (457)          | -              |
| Pajak final                                  | (276)          | (391)          |
| Tenaga ahli                                  | (160)          | -              |
| Pemeliharaan gedung dan peralatan kantor     | (27)           | (20)           |
| <b>Jumlah beban usaha</b>                    | <b>(1.723)</b> | <b>(1.209)</b> |
| <b>LABA USAHA</b>                            | <b>3.643</b>   | <b>4.135</b>   |
| <b>PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>          |                |                |
| Pendapatan bunga                             | 10             | 19             |
| Beban keuangan                               | (1)            | (0)            |
| Lain-lain                                    | (2)            | -              |
| <b>Jumlah pendapatan Lain-lain, neto</b>     | <b>7</b>       | <b>19</b>      |
| <b>LABA SEBELUM PAJAK</b>                    | <b>3.650</b>   | <b>4.154</b>   |
| <b>BEBAN PAJAK</b>                           | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>LABA TAHUN BERJALAN</b>                   | <b>3.650</b>   | <b>4.154</b>   |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>         |                |                |
| <b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF</b>              | <b>3.650</b>   | <b>4.154</b>   |
| <b>LABA PER SAHAM DASAR</b>                  | <b>15</b>      | <b>17</b>      |

## RASIO KEUANGAN

| Keterangan                            | 31 Desember |        |
|---------------------------------------|-------------|--------|
|                                       | 2017        | 2016   |
| <b>LIQUIDITY RATIO</b>                |             |        |
| <i>Current Ratio</i>                  | 1,53 x      | 5,13 x |
| <b>SOLVABILITY RATIO</b>              |             |        |
| <i>Debt to Asset Ratio</i>            | 45,47%      | 7,35%  |
| <i>Debt To Equity Ratio</i>           | 83,38%      | 7,93%  |
| <b>PROFITABILITY RATIO</b>            |             |        |
| <i>Return On Asset</i>                | 7,68%       | 17,31% |
| <i>Return On Equity</i>               | 14,09%      | 18,68% |
| <b>ACTIVITY RATIO</b>                 |             |        |
| <i>Assets Turnover Ratio</i>          | 0,11 x      | 0,22 x |
| <i>Working Capital Turnover Ratio</i> | 0,46x       | 0,73 x |

## IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

*Keterangan yang ada dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya, yang terdapat pada Bab laporan keuangan dari Prospektus ini. Analisis dan pembahasan yang disajikan berikut mengandung kalimat-kalimat yang juga menggambarkan risiko dan ketidakpastian. Hasil akhir sebenarnya dapat berbeda secara signifikan dengan hal-hal yang dimaksud dalam kalimat-kalimat tersebut. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan perubahan signifikan sudah termasuk dalam kalimat-kalimat tersebut, tetapi tidak terbatas pada analisis dan pembahasan berikut dan bagian yang terkait dalam Prospektus ini, khususnya Bab Risiko Usaha.*

### 1. UMUM

Perseroan didirikan pada tahun 2007, berdasarkan Akta Pendirian No. 18 tanggal 4 September 2007, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, SH., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.W7-10427 HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 September 2007, kemudian didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09.03.1.46.53981 tanggal 30 Juli 2013 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan No.2359/BH.09.03/1.51.53981, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 13 November 2009 No. 27015, Tambahan No.91.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar, Perseroan membagi kegiatan usaha utamanya dalam bidang Perdagangan, jasa, pembangunan, dan investasi.

Pada awal pendirian, Perseroan menjalankan usahanya dengan melakukan penyewaan ruang perkantoran. Dalam perjalanan waktu, Perseroan menjalankan kegiatan usaha lain dalam hal investasi / melakukan perdagangan efek yang terdaftar di Bursa.

### 2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI KEUANGAN DAN KINERJA PERSEROAN

#### A. Faktor-faktor yang berkaitan dengan kebijakan Pemerintah

Sesuai dengan data yang di rilis kemenkeu.go.id, Tahun 2018 merupakan tahun keempat dari pelaksanaan program pembangunan Kabinet Kerja dalam mencapai sasaran-sasaran pembangunan guna mewujudkan kemakmuran dan keadilan sosial bagi rakyat Indonesia. Pemerintah merespon tahun 2018 ini melalui penetapan tema kebijakan fiskal yakni "Pemantapan Pengelolaan Fiskal untuk Mengakselerasi Pertumbuhan yang Berkeadilan".

Tiga strategi fiskal pada tahun 2018:

1. Optimalisasi pendapatan Negara dengan menjaga iklim investasi;
2. Efisiensi belanja dan peningkatan belanja produktif untuk mendukung program prioritas;
3. Mendorong pembiayaan yang efisien, inovatif, dan berkelanjutan.

Strategi fiskal yang diterapkan oleh Pemerintah diyakini akan menjadi katalis positif bagi usaha yang dijalankan oleh Perseroan, optimalisasi pendapatan Negara dengan menjaga iklim investasi, diyakini oleh Perseroan dapat memberikan dampak positif bagi pendapatan Perseroan dari kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan.

#### B. Faktor-faktor yang berkaitan dengan Internal Perusahaan

Faktor Internal sangat berpengaruh terhadap usaha Perusahaan, hal tersebut antara lain :

1. Kemampuan sumber daya manusia dan tenaga ahli yang profesional dalam menjalankan kegiatan usaha Perseroan.
2. Kemampuan Perseroan dalam meningkatkan pelayanan.
3. Kemampuan Perseroan untuk terus meningkatkan efisiensi biaya tanpa mengurangi reputasi, mutu dan kualitas usaha Perusahaan.

Guna mengantisipasi faktor-faktor yang akan mempengaruhi usaha Perseroan maka Perseroan akan terus meningkatkan sumber daya manusia dan efisiensi biaya operasional. Perseroan juga akan terus berusaha menjaga hubungan baik dan meningkatkan pelayanan dengan pelanggan, sehingga pelanggan akan memperpanjang kontrak penyewaan ruang perkantoran milik Perseroan.

### 3. ANALISIS KEADAAN KEUANGAN DAN KINERJA

Laporan Keuangan Perseroan yang dibahas oleh manajemen adalah Laporan Keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johannes Juara & Rekan yang ditandatangani oleh Akuntan Johannes E. Runtuwene dengan opini tanpa modifikasian, dalam laporannya tertanggal 5 Februari 2018.

#### 3.1. Analisa Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain

Tabel berikut merupakan ikhtisar laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tanggal 31 Desember 2017 dengan pembandingan tanggal 31 Desember 2016:

*(dalam juta Rupiah)*

| Keterangan                                   | 31 Desember    |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2017           | 2016           |
| <b>PENDAPATAN USAHA</b>                      |                |                |
| Pendapatan sewa                              | 3.617          | 3.677          |
| Keuntungan perdagangan efek - neto           | 1.748          | 1.667          |
| Pendapatan dividen                           | 1              | -              |
| <b>Jumlah pendapatan usaha</b>               | <b>5.366</b>   | <b>5.344</b>   |
| <b>BEBAN USAHA</b>                           |                |                |
| Penyusutan aset tetap dan properti investasi | (803)          | (798)          |
| Gaji dan tunjangan                           | (457)          | -              |
| Pajak final                                  | (276)          | (391)          |
| Tenaga ahli                                  | (160)          | -              |
| Pemeliharaan gedung dan peralatan kantor     | (27)           | (20)           |
| <b>Jumlah beban usaha</b>                    | <b>(1.723)</b> | <b>(1.209)</b> |
| <b>LABA USAHA</b>                            | <b>3.643</b>   | <b>4.135</b>   |
| <b>PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>          |                |                |
| Pendapatan bunga                             | 10             | 19             |
| Beban keuangan                               | (1)            | (0)            |
| Lain-lain                                    | 2              | -              |
| <b>Jumlah pendapatan Lain-lain, neto</b>     | <b>7</b>       | <b>19</b>      |
| <b>LABA SEBELUM PAJAK</b>                    | <b>3.650</b>   | <b>4.154</b>   |
| <b>BEBAN PAJAK</b>                           | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>LABA TAHUN BERJALAN</b>                   | <b>3.650</b>   | <b>4.154</b>   |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>         |                |                |
| <b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF</b>              | <b>3.650</b>   | <b>4.154</b>   |
| <b>LABA PER SAHAM DASAR</b>                  | <b>15</b>      | <b>17</b>      |

### **Pendapatan Usaha**

#### **Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016**

Jumlah pendapatan usaha pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp5.366,- juta yang merupakan kenaikan sebesar Rp22,- juta atau naik sebesar 0,41% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp5.344,- juta. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan pada keuntungan perdagangan efek sebesar Rp1.748,- juta atau naik sebesar 4,86% dari periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.667,- juta.

Berikut merupakan keuntungan bersih dari transaksi perdagangan efek termasuk perubahan nilai wajar efek untuk diperdagangkan.

| <b>Keterangan</b>  | <b>31 Desember</b> |              |
|--|--------------------|--------------|
|  | <b>2017</b>        | <b>2016</b>  |
| Keuntungan direalisasi atas penjualan efek diperdagangkan - neto | 31                 | 2            |
| Perubahan nilai wajar efek untuk diperdagangkan – neto           | 1.717              | 1.665        |
| <b>Jumlah</b>  | <b>1.748</b>       | <b>1.667</b> |

### **Beban Usaha**

#### **Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016**

Jumlah beban usaha pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.723,- juta yang merupakan kenaikan sebesar Rp514,- juta atau naik sebesar 42,51% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.209,- juta. Kenaikan ini disebabkan oleh terdapatnya beban pembayaran gaji dan tunjangan karyawan sebesar Rp457,- juta, selain itu beban terhadap jasa tenaga ahli sebesar Rp160,- juta, menambah tingkat kenaikan beban usaha Perseroan.

### **Laba Usaha**

#### **Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016**

Jumlah laba usaha pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.643,- juta yang merupakan penurunan sebesar Rp492,- juta atau turun sebesar 12% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp4.135,- juta. penurunan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada beban usaha sebesar Rp1.723,- juta atau naik sebesar 42,51% dari periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.209,- juta.

### **Pendapatan (beban) lain-lain**

#### **Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016**

Jumlah pendapatan (beban) lain-lain pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp7,- juta yang merupakan penurunan sebesar Rp12,- juta atau turun sebesar 63,16% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp19,- juta. penurunan ini disebabkan oleh penurunan pada pendapatan bunga sebesar Rp10,- juta atau turun sebesar 47,37% dari periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp19,- juta. Pada tahun 2016 dan 2017, Perseroan memperoleh pendapatan bunga atas deposito dan rekening giro masing-masing sebesar Rp19,- juta dan Rp10,- juta. Pendapatan bunga tahun 2017 menurun sebesar Rp9,- juta dibanding pendapatan bunga tahun 2016. Penurunan tersebut terutama disebabkan pendapatan atas bunga deposito tahun 2017 lebih rendah dibandingkan tahun 2016. Pada tahun 2016, Perseroan menempatkan sejumlah dana pada instrumen sertifikat deposito, sedangkan pada tahun 2017, Perseroan mengalihkan sertifikat deposito tersebut menjadi investasi pada portofolio efek saham.

### Laba Tahun Berjalan

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Jumlah laba tahun berjalan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.650,- juta yang merupakan penurunan sebesar Rp504,- juta atau turun sebesar 12,13% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp4.154,- juta. penurunan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada beban usaha sebesar Rp1.723,- juta atau naik sebesar 42,51% dari periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.209,- juta.

### 3.2. Analisa Laporan Aset, Kewajiban Dan Ekuitas

*(dalam jutaan Rupiah)*

| Keterangan                             | 31 Desember   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2017          | 2016          |
| <b>ASET</b>                            |               |               |
| <b>ASET LANCAR</b>                     |               |               |
| Kas dan setara kas                     | 17.122        | 129           |
| Piutang usaha                          | 739           | -             |
| Piutang lain-lain                      | -             | 42            |
| Piutang pihak berelasi                 | -             | 3.370         |
| Portofolio efek                        | 15.465        | 5.496         |
| <b>Jumlah aset lancar</b>              | <b>33.326</b> | <b>9.037</b>  |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>               |               |               |
| Aset tetap, neto                       | 608           | 696           |
| Properti investasi, neto               | 13.567        | 14.262        |
| <b>Jumlah aset tidak lancar</b>        | <b>14.175</b> | <b>14.958</b> |
| <b>JUMLAH ASET</b>                     | <b>47.501</b> | <b>23.995</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>          |               |               |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>        |               |               |
| Utang lain-lain                        | 138           | -             |
| Beban akrual                           | 160           | -             |
| Uang Muka Setoran Modal                | 20.000        | -             |
| Pendapatan sewa diterima dimuka        | 739           | 859           |
| Jaminan sewa                           | 492           | 904           |
| Utang pajak                            | 2             | -             |
| <b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b> | <b>21.531</b> | <b>1.763</b>  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>       |               |               |
| Liabilitas imbalan kerja               | 67            | -             |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>               | <b>21.598</b> | <b>1.763</b>  |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>EKUITAS</b>  |               |               |
| Modal saham – nilai nominal                           |               |               |
| Rp 100 per saham Modal Dasar – 1.000.000.000          |               |               |
| Saham modal ditempatkan dan disetor 251.150.000 saham | 25.115        | 25.115        |
| Tambahan Modal Disetor                                | 20            | -             |
| Saldo laba (defisit)                                  | 768           | (2.883)       |
| <b>JUMLAH EKUITAS</b>                                 | <b>25.903</b> | <b>22.232</b> |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                  | <b>47.501</b> | <b>23.995</b> |

#### **Total Aset**

**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016**

Jumlah aset Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp47.501,- juta yang merupakan kenaikan sebesar Rp23.506,- juta atau naik sebesar 97,96% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp23.995,- juta. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada aset lancar sebesar Rp33.326,- naik sebesar Rp24.289,- juta atau sebesar 268,77% dari periode yang berakhir pada 31 Desember 2016 sebesar Rp9.037,- juta.

#### **Aset Lancar**

**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016**

Jumlah aset lancar Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp33.326,- juta yang merupakan kenaikan sebesar Rp24.289,- juta atau naik sebesar 268,77% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp9.038,- juta. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kas dan setara kas sebesar Rp17.112,- juta naik sebesar Rp16.993,- juta atau naik sebesar 13172,87% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp129,- juta.

#### **Piutang Pihak Berelasi**

**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016**

Jumlah piutang pihak berelasi Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp0,-. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, Perseroan memiliki piutang usaha pihak berelasi sebesar Rp3.370,- juta.

#### **Portofolio Efek**

**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016**

Jumlah portofolio efek Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp15.465,- juta yang merupakan kenaikan sebesar Rp9.969,- juta atau naik sebesar 181,39% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp5.496,- juta.

## **Portofolio Efek**

|                   | <b>Keterangan</b>                           | <b>2017</b>   | <b>2016</b>  |
|-------------------|---|---------------|--------------|
| <b>Saham</b>      |   |               |              |
| Pihak Berelasi    |   |               |              |
|                   | PT Protech Mitra Perkasa (OASA)             | 7.115         | 5.399        |
| Pihak Ketiga      |   |               |              |
|                   | PT Wahana Ottomitra Multiartha Tbk (WOMF)   | 82            |              |
|                   | PT Bank Danamon Indonesia Tbk (BDMN)        | 69            |              |
|                   | PT Samudera Indonesia Tbk (SMDR)            | 69            |              |
|                   | PT Citra Marga Nusaphala Persada Tbk (CMNP) | 49            |              |
|                   | PT Medco Energi Internasional Tbk (MEDC)    | 44            |              |
|                   | PT Rimo International Lestari Tbk (RIMO)    | 16            |              |
|                   | PT Global Mediacom Tbk (BMTR)               | 12            | 12           |
|                   | PT Rig Tenders Indonesia Tbk (RIGS)         | 9             | 85           |
|                   | Subtotal                                    | 350           | 97           |
| <b>Reksa dana</b> |   |               |              |
| Pihak Ketiga      |   |               |              |
|                   | Archipelago Asset Management                | 8.000         |              |
| <b>Total</b>      |   | <b>15.465</b> | <b>5.496</b> |

### **Aset Tidak Lancar**

**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016**

Jumlah aset tidak lancar Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp14.175,- juta yang merupakan penurunan sebesar Rp783,- juta atau turun sebesar 5,24% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp14.958,- juta. penurunan ini terutama disebabkan oleh properti investasi sebesar Rp13.567,- juta pada 31 Desember 2017 turun sebesar Rp695,- juta atau turun sebesar 4,87% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp14.262,- juta. Pada tanggal 31 Desember 2017 dan tahun 2016, jumlah aset tidak lancar masing-masing sebesar Rp 14.174,- juta dan Rp14.958,- juta. Jumlah aset tidak lancar tanggal 31 Desember 2017 menurun sebesar Rp783,- juta dibanding jumlah aset tidak lancar tanggal 31 Desember 2016. Penurunan tersebut terutama disebabkan beban penyusutan aset tetap dan properti investasi tahun 2017 sebesar Rp803,- juta.

### **Aset Tetap**

**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016**

Jumlah aset tetap Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp608,- juta yang merupakan penurunan sebesar Rp88,- juta atau turun sebesar 12,64% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp696,- juta.

### **Properti Investasi**

**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016**

Jumlah property investasi Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp13.567,- juta yang merupakan penurunan sebesar Rp695,- juta atau turun sebesar 4,87% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp14.262,- juta.



## Liabilitas

### Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah liabilitas Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp21.598,- juta yang merupakan kenaikan sebesar Rp19.836,- juta atau naik sebesar 1.125,06% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.763,- juta. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya uang muka setoran modal sebesar Rp20.000,- juta.

## Liabilitas Jangka Pendek

### Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp21.531,- juta yang merupakan kenaikan sebesar Rp19.768,- juta atau naik sebesar 11.212,45% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.763,- juta. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya uang muka setoran modal sebesar Rp20.000,- juta.

## Ekuitas

### Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah ekuitas Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp25.903,- juta yang merupakan kenaikan sebesar Rp3.670,- juta atau naik sebesar 16,50% dari periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp22.232,- juta. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya kenaikan pada saldo laba (defisit) sebesar Rp3.650,- juta atau naik sebesar 126,63% dari periode sebelumnya yang sebesar Rp(2.883,-)juta menjadi Rp768,- juta pada tahun 2017.

### 3.3. Analisa Arus Kas

Tabel berikut merupakan komposisi arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016:

| Keterangan  | 31 Desember  |                |
|---|--------------|----------------|
|   | 2017         | 2016           |
| <b><u>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</u></b>                           |              |                |
| Pembelian portofolio efek   | (8.041)      | (3.871)        |
| Penerimaan dari pelanggan   | 2.346        | 3.815          |
| Pembayaran kepada karyawan dan pemasok                                  | (416)        | (20)           |
| Pembayaran pajak final  | (276)        | (391)          |
| Penerimaan (pembayaran) lainnya - neto                                  | 10           | 19             |
| <b>Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi</b> | <b>6.377</b> | <b>(448)</b>   |
| <b><u>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</u></b>                         |              |                |
| Penerimaan (pemberian) piutang pihak berelasi                           | 3.370        | (3.370)        |
| <b>Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi</b>                | <b>3.370</b> | <b>(3.370)</b> |

**ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN**

|   |               |            |
|---|---------------|------------|
| Uang muka setoran modal                                 | 20.000        | -          |
| <b>Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan</b> | <b>20.000</b> | <b>-</b>   |
| Kenaikan (penurunan) neto kas dan setara kas            | 16.993        | (3.818)    |
| Kas dan setara kas pada awal tahun                      | 129           | 3.948      |
| <b>Kas dan setara kas pada awal tahun</b>               | <b>17.122</b> | <b>129</b> |

**Untuk Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Arus kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi adalah sebesar Rp6.377- juta didapatkan dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp2.346.- juta dan penerimaan lainnya Rp10.- juta. Serta digunakan untuk pembelian portofolio efek sebesar Rp8.041.- juta. pembayaran kepada karyawan dan pemasok serta Rp416.- juta. serta pembayaran pajak final sebesar Rp276.- juta.

Arus kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi adalah sebesar Rp3.370.- juta yang di dapat dari penerimaan piutang pihak berelasi.

Arus kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp20.000.- juta yang didapatkan dari uang muka setoran modal.

**Untuk Periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016**

Arus kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi adalah sebesar (Rp448.-) juta. Yang diperoleh dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp3.815.- juta serta digunakan untuk pembelian portofolio efek sebesar Rp3.871.- juta. pembayaran pajak final sebesar Rp391.- juta., pembayaran kepada pemasok sebesar Rp20,- juta dan penerimaan lainnya sebesar Rp19.- juta.

Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi adalah sebesar (Rp3.370.-) juta. yang digunakan untuk pemberian piutang pihak berelasi.

Arus kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp0.-

**3.4. Rasio Keuangan Perusahaan**

Berikut tabel yang menunjukkan rasio keuangan Perusahaan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016.

| Keterangan                            | 31 Desember |        |
|---------------------------------------|-------------|--------|
|                                       | 2017        | 2016   |
| <b>LIQUIDITY RATIO</b>                |             |        |
| <i>Current Ratio</i>                  | 22 x        | 5 x    |
| <b>SOLVABILITY RATIO</b>              |             |        |
| <i>Debt to Asset Ratio</i>            | 3,36%       | 7,35%  |
| <i>Debt To Equity Ratio</i>           | 3,48%       | 7,93%  |
| <b>PROFITABILITY RATIO</b>            |             |        |
| <i>Return On Asset</i>                | 7,68%       | 17,31% |
| <i>Return On Equity</i>               | 8,00%       | 18,68% |
| <b>ACTIVITY RATIO</b>                 |             |        |
| <i>Assets Turnover Ratio</i>          | 0,11 x      | 0,22 x |
| <i>Working Capital Turnover Ratio</i> | 0,17 x      | 0,73 x |

#### 4. SEGMENT OPERASI

Segmen operasi Perusahaan yaitu sewa gedung dan perdagangan efek. Klasifikasi tersebut menjadi dasar pelaporan informasi segmen Perseroan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

##### 31 Desember 2017

(dalam jutaan Rupiah)

| Keterangan   | Sewa Gedung | Perdagangan Efek | Tidak Dialokasikan | Jumlah         |
|--|-------------|------------------|--------------------|----------------|
| <b>Laporan Posisi Keuangan</b>                             |             |                  |                    |                |
| Aset   | 13.567      | 15.465           | 18.469             | <u>47.501</u>  |
| Liabilitas   | 1.231       | -                | 367                | <u>1.598</u>   |
| <b>Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain</b> |             |                  |                    |                |
| Pendapatan Usaha   |             |                  |                    |                |
| Pendapatan sewa  | 3.617       | -                | -                  | 3.617          |
| Keuntungan perdagangan efek – neto                         | -           | 1.748            | -                  | 1.748          |
| Pendapatan dividen   | -           | 1                | -                  | <u>1</u>       |
| Jumlah pendapatan usaha                                    | 3.617       | 1.749            | -                  | <u>5.366</u>   |
| Beban Usaha  | -           | -                | -                  | <u>(1.723)</u> |
| Laba Usaha   | -           | -                | -                  | <u>3.643</u>   |
| Pendapatan Lain-lain                                       | -           | -                | -                  | <u>7</u>       |
| Laba Sebelum Pajak   | -           | -                | -                  | <u>3.650</u>   |

##### 31 Desember 2016

(dalam jutaan Rupiah)

| Keterangan   | Sewa Gedung | Perdagangan Efek | Tidak Dialokasikan | Jumlah         |
|--|-------------|------------------|--------------------|----------------|
| <b>Laporan Posisi Keuangan</b>                             |             |                  |                    |                |
| Aset   | 14.262      | 5.496            | 4.237              | <u>23.995</u>  |
| Liabilitas   | 1.763       | -                | -                  | <u>1.763</u>   |
| <b>Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain</b> |             |                  |                    |                |
| Pendapatan Usaha   |             |                  |                    |                |
| Pendapatan sewa  | 3.677       | -                | -                  | 3.677          |
| Keuntungan perdagangan efek – neto                         | -           | 1.667            | -                  | <u>1.677</u>   |
| Jumlah pendapatan usaha                                    | 3.677       | 1.677            | -                  | <u>5.344</u>   |
| Beban Usaha  | -           | -                | -                  | <u>(1.209)</u> |
| Laba Usaha   | -           | -                | -                  | <u>4.135</u>   |
| Pendapatan Lain-lain                                       | -           | -                | -                  | <u>19</u>      |
| Laba Sebelum Pajak   | -           | -                | -                  | <u>4.154</u>   |

#### 5. SUMBER PENDANAAN PERSEROAN

Sumber dana yang digunakan oleh Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya bersumber dari internal Perseroan, Sumber dari internal, di dapatkan oleh Perseroan dari laba usaha, Jika sumber dari internal dirasa kurang untuk memenuhi kebutuhan pendanaan, maka Perseroan akan mencari sumber pendanaan yang berasal dari eksternal seperti, pinjaman terhadap pihak berelasi, pinjaman bank, dan lain lain.

## 6. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Perseroan adalah risiko suku bunga atas nilai wajar dan arus kas, risiko kredit dan risiko likuiditas. Kepentingan untuk mengelola risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas pasar keuangan baik di Indonesia maupun internasional. Direksi Perseroan menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini.

### a. Risiko Suku Bunga

Peningkatan tingkat suku bunga Perseroan terutama di pengaruhi oleh kas dan setara kas. Pinjaman dengan tingkat suku bunga yang berbeda-beda menghadapkan Perseroan pada risiko tingkat suku bunga pada nilai wajar. Saat ini, Perseroan tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang baku untuk pembukaan tingkat suku bunga. Untuk modal kerja dan pinjaman, Perseroan dapat mengatasi risiko tingkat suku bunganya dengan mengalihkan kepada pelanggannya.

### b. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak terhadap suatu instrumen keuangan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Perseroan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan. Perseroan melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Perseroan memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit.

### c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Perseroan menunjukkan bahwa pendapatan jangka pendek tidak mencukupi untuk menutupi pengeluaran jangka pendek. Pengelolaan risiko likuiditas yang bijaksana menandakan pengelolaan kas dan bank yang memadai untuk mendukung aktivitas bisnis seiring berjalannya waktu.

Dalam mengelola risiko likuiditas, Perseroan memantau dan menjaga tingkat kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasi Perseroan dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Perseroan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang jangka panjang mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit.

## V. FAKTOR RISIKO

Sebagaimana halnya dengan kegiatan usaha yang lain, kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan juga tidak terlepas dari beberapa risiko. Calon Investor harus terlebih dahulu secara cermat dan hati-hati mempertimbangkan berbagai risiko usaha yang dijelaskan dalam Prospektus ini, sebelum memutuskan untuk berinvestasi pada saham Perseroan. Risiko-risiko yang belum diketahui Perseroan atau yang dianggap tidak material dapat juga mempengaruhi kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasi, kinerja keuangan atau prospek usaha. Harga pasar atas saham Perseroan dapat mengalami penurunan akibat risiko-risiko berikut dan Investor dapat mengalami kerugian atas investasinya. Penjelasan mengenai risiko usaha ini berisi pernyataan perkiraan ke depan ("forward looking statement") yang berhubungan dengan kejadian yang mengandung unsur risiko atau ketidakpastian.

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

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

#### 1. Tidak Adanya Penyewa Ruang Kantor

Tidak adanya penyewa ruang kantor yang dimiliki Perseroan dapat menimbulkan efek negatif bagi arus kas operasional Perusahaan maupun laba-rugi Perusahaan. Hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor seperti banyaknya gedung perkantoran baru, berkurangnya penyewa ruang kantor yang juga disebabkan oleh kondisi perkenomian. Apabila aset yang dimiliki Perseroan tidak memiliki penyewa, maka Perseroan dapat mengalami kerugian.

### B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

#### 1. Risiko Pada Usaha Properti / Penyewaan Ruang Kantor

##### - Risiko Penundaan Atau Tidak Terbayarnya Sewa Oleh Pelanggan

walaupun Perseroan telah mengatur mekanisme pembayaran atas sewa ruang kantor antara Perseroan dengan pelanggan, namun tidak ada jaminan bahwa pelanggan akan melakukan pembayaran secara tepat waktu sehingga dapat mengakibatkan berkurangnya penerimaan kas Perseroan. Untuk itu Perseroan selalu berusaha untuk mengelola risiko pembayaran dengan melakukan evaluasi secara berkala terhadap pembayaran pelanggan, maka akan berakibat yang kurang baik terhadap pendapatan serta kelangsungan usaha yang dijalankan oleh Perseroan.

##### - Risiko Persaingan Usaha

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan memiliki banyak pesaing usaha. Apabila jika Perseroan gagal mencermati kebutuhan pelanggan, dapat mengakibatkan pelanggan Perseroan beralih ke pesaing lainnya atau Perseroan tidak mendapatkan pelanggan. Dengan hal tersebut, maka akan berakibat yang kurang baik terhadap pendapatan serta kelangsungan usaha yang dijalankan oleh Perseroan.

##### - Risiko Perjanjian Kerjasama Tidak Berjalan Dengan Baik

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan melakukan penyewaan ruang kantor kepada pelanggan. Perseroan melakukan penilaian layak atau tidaknya pelanggan melakukan penyewaan ruang kantor, penilaian tersebut bertujuan untuk menghindari pelanggaran terhadap kontrak yang telah disepakati sebelumnya. Namun, tidak ada jaminan bahwa pelanggan akan mengikuti dan melakukan semua hal yang terdapat pada perjanjian.

## 2. Risiko Pada Usaha Investasi / Perdagangan Efek

### - **Risiko Kesalahan Dalam Mengambil Keputusan Investasi**

Dalam melakukan investasi / Perdagangan efek, dibutuhkan kemampuan yang baik dalam analisa ekonomi global, dalam negeri, industri, hingga perusahaan penerbit efek yang akan di investasikan / diperdagangkan oleh Perseroan. Analisa yang baik menjadi dasar keputusan dalam menentukan beli atau jual terhadap efek tersebut, ketika Perseroan melakukan kesalahan dalam analisa, yang mengakibatkan kesalahan dalam pengambilan keputusan, maka dapat mengakibatkan kerugian dalam investasi bagi Perseroan.

### - **Risiko Kegagalan Teknologi**

Investasi / perdagangan efek di pasar modal pada saat ini dibutuhkan dukungan teknologi yang canggih demi memenuhi kebutuhan Perseroan, teknologi diadakan untuk mempermudah Perseroan dalam melakukan analisa, serta order membeli dan / atau menjual efek. Seiring dengan tingginya kebutuhan terhadap teknologi tersebut maka tidak menutup kemungkinan, bahwa teknologi yang digunakan mengalami kerusakan / *error* baik dari sistem yang dimiliki oleh Perseroan maupun sekuritas selaku perantara perdagangan efek. Untuk itu, dibutuhkan perawatan yang rutin terhadap teknologi guna menghindari berbagai potensi kegagalan.

### - **Risiko *Capital Loss***

Dalam melakukan investasi / Perdagangan Efek, kondisi harga efek yang diinvestasikan / diperdagangkan dapat berubah-ubah sesuai dengan keadaan perusahaan itu sendiri, keadaan ekonomi, serta faktor lainnya. Terdapat kemungkinan bahwa harga efek yang diinvestasikan / diperdagangkan bergetak turun bahkan lebih rendah dari harga pembelian Perseroan, sehingga mengakibatkan kerugian (*Capital loss*).

### - **Risiko Tidak Mendapat Dividen**

Potensi keuntungan Perseroan untuk mendapatkan dividen dari efek ditentukan oleh kinerja perusahaan efek yang diinvestasikan. Perusahaan penerbit efek yang diinvestasikan / diperdagangkan akan membagikan dividen jika perusahaan dapat menghasilkan keuntungan. Selain itu, keputusan pembagian dividen terlebih dahulu harus diputuskan melalui Rapat Umum Pemegang Saham. Jika mayoritas pemegang saham tidak setuju untuk membagikan dividen dengan pertimbangan tertentu, walaupun perusahaan membukukan keuntungan, Perseroan pun tidak akan mendapatkan dividen yang dapat mengurangi pendapatan Perseroan.

### - **Risiko *Suspended* Terhadap Efek**

Suatu efek yang tercatat di Bursa Efek Indonesia memiliki potensi untuk di lakukan pemberhentian perdagangan sementara oleh pihak otoritas Bursa Efek Indonesia. Hal ini dapat diakibatkan oleh beberapa faktor seperti:

1. Harga efek mengalami kenaikan atau penurunan secara signifikan dalam waktu yang relatif singkat.
2. Perusahaan penerbit efek tersebut dipailitkan oleh krediturnya.
3. Adanya ketidakjelasan kepemilikan perusahaan penerbit efek tersebut.
4. Aksi korporasi yang melanggar peraturan oleh Perusahaan penerbit efek.

Sanksi *suspended* yang diberikan oleh pihak Otoritas Bursa Efek Indonesia dapat berlangsung dalam jangka waktu yang singkat maupun lama. Sehingga akan mengakibatkan dana yang diinvestasikan oleh Perseroan pada efek tersebut macet, dan tidak dapat dikelola sampai terdapat pembukaan *suspended* dari pihak Otoritas Bursa Efek Indonesia, hal ini mengakibatkan berkurangnya pendapatan bagi Perseroan.

- **Risiko Delisting**  
Risiko lain yang dihadapi oleh Perseroan dalam melakukan investasi / perdagangan efek adalah jika efek yang diinvestasikan / diperdagangkan Perseroan, dikeluarkan dari pencatatan di Bursa Efek (*delisting*). Suatu efek perusahaan di-*delist* di bursa umumnya karena perusahaan dan / atau efek tersebut memiliki kinerja yang buruk, misalnya dalam kurun waktu tertentu tidak pernah diperdagangkan, mengalami kerugian beberapa tahun, dan berbagai kondisi lainnya sesuai dengan peraturan pencatatan di bursa. Dalam kasus suatu efek di-*delisti* dari bursa, maka efek yang dimiliki oleh investor akan di *buyback* oleh Perusahaan, namun ada kemungkinan harga *buyback* efek tersebut berada di bawah harga pasar sebelum efek tersebut di-*delisting*. Sehingga, dapat menimbulkan kerugian dan kinerja keuangan Perseroan.
- **Risiko Likuidasi**  
Perusahaan penerbit efek yang di investasikan / diperdagangkan oleh Perseroan, dinyatakan bangkrut atau dinyatakan pailit oleh Pengadilan. Dalam hal ini hak klaim dari pemegang efek (saham) mendapat prioritas terakhir setelah seluruh kewajiban perusahaan dapat dilunasi (dari hasil penjualan kekayaan perusahaan). Jika masih terdapat sisa dari hasil penjualan kekayaan perusahaan tersebut, maka sisa tersebut dibagi secara proporsional kepada seluruh pemegang saham. Namun jika tidak terdapat sisa kekayaan perusahaan, maka pemegang saham tidak akan memperoleh hasil dari likuidasi tersebut, sehingga menimbulkan kerugian terhadap investasi Perseroan.

### C. RISIKO UMUM

#### 1. Risiko Pada Usaha Properti / Sewa Ruang Kantor

- **Risiko Tuntutan Atau Gugatan Hukum**  
Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki kewajiban untuk mendapatkan izin dan persetujuan, jika dibutuhkan, dan juga memperbaruinya jika masa berlakunya telah habis. Jika Perseroan gagal untuk memperoleh atau memperbaharui izin dan persetujuan yang dibutuhkan, maka hal ini dapat memberikan dampak yang merugikan secara material terhadap kegiatan usaha, hasil usaha, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan.  
Selain itu, dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak tertutup kemungkinan timbulnya gugatan hukum dari pihak ketiga kepada Perseroan antara lain kemungkinan adanya gugatan hukum dalam kepemilikan properti. Apabila ada gugatan yang dimenangkan oleh si penggugat, maka hal tersebut akan berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan dan kinerja operasional Perseroan.
- **Risiko perekonomian dunia dan Indonesia**  
Seperti perusahaan properti lainnya, Perseroan memerlukan perekonomian yang mendukung untuk melangsungkan usahanya. Jika perekonomian global maupun dalam negeri bagus, maka akan semakin meningkatkan permintaan sewa ruang kantor properti yang dimiliki oleh Perseroan demi menunjang kegiatan usaha pelanggan. Demikian juga sebaliknya, jika perekonomian dunia dan / atau Indonesia sedang lesu atau kurang mendukung akan berdampak terhadap kelangsungan usaha Perseroan.
- **Risiko perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas, dan Perizinan**  
Bagi Perseroan yang bergerak di bidang properti, legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan usaha Perseroan. Kegiatan Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan dalam perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah terkait dengan pemilikan dan pengembangan dari proyek properti, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

## 2. Risiko Pada Usaha Investasi / Perdagangan Efek

### - Risiko perekonomian dunia dan Indonesia

Perekonomian yang bagus akan meningkatkan pendapatan dan kinerja sebuah perusahaan, oleh karena itu akan berdampak terhadap efek yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Namun begitu juga sebaliknya, perekonomian dunia yang kurang bagus dapat mengakibatkan minat investasi dari investor akan berkurang, hal tersebut dapat mengakibatkan berkurangnya permintaan terhadap sebuah saham yang dapat berdampak menurunnya harga sebuah saham.

### - Risiko terkait politik dan ketidakstabilan sosial di Indonesia

Terdapat beberapa hal yang berkaitan dengan politik dan ketidakstabilan sosial di Indonesia dengan kegiatan investasi / Perdagangan efek. Kerusuhan, Demonstrasi, serta kegiatan politik lainnya dapat memengaruhi minat *investor* asing maupun dalam negeri untuk berinvestasi saham di pasar modal Indonesia, terlebih apabila kegiatan tersebut menimbulkan kerusuhan, maka akan mengakibatkan ketakutan untuk berinvestasi bagi investor. Ketakutan tersebut dapat mengakibatkan keluarnya modal (*capital outflow*) dan tidak di sertai dengan modal yang masuk (*capital inflow*) hal tersebut dapat mengakibatkan penurunan pada harga saham.

### - Risiko Perubahan Suku Bunga

Suku bunga yang tinggi akan mengakibatkan minat investor untuk menarik dana dari pasar modal dan memindahkannya ke dalam tabungan. Sampai dengan saat ini, menabung dalam instrument keuangan perbankan dinilai relatif lebih aman jika dibandingkan dengan berinvestasi pada efek di pasar modal. Dengan meningkatnya suku bunga tabungan, dapat mengakibatkan minat masyarakat yang semakin tinggi untuk menaruh dananya dalam instrument keuangan perbankan dan tidak menutup kemungkinan juga akan memindahkan dananya dari investasi / perdagangan efek di pasar modal ke instrument keuangan berbentuk tabungan. Hal tersebut akan mengakibatkan semakin berkurangnya jumlah dana yang terdapat dalam investasi / perdagangan efek.

## D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI DI SAHAM PERSEROAN

### 1. Kondisi pasar modal Indonesia dapat mempengaruhi harga atau likuiditas saham Perseroan; ketiadaan pasar untuk saham Perseroan dapat berkontribusi pada kurangnya likuiditas.

Dengan tercatatnya saham Perseroan di Bursa Efek, tidak ada kepastian bahwa pasar untuk saham Perseroan dapat likuid, hal ini tergantung pada kondisi Pasar modal Indonesia dan global selain dari kinerja keuangan Perseroan.

Tidak ada kepastian bahwa seorang pemegang saham akan dapat melakukan penjualan atas saham Perseroan pada harga atau pada waktu seperti yang dapat dilakukan pemegang saham di pasar modal yang lebih likuid.

### 2. Fluktuasi harga saham Perseroan

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum dapat menjadi sangat berfluktuasi tergantung pada berbagai faktor, termasuk:

- perbedaan antara kondisi keuangan dan hasil kegiatan usaha yang sebenarnya dibandingkan dengan perkiraan para pemodal atau para analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi dari para analis terhadap Perseroan atau Indonesia;
- perubahan pada kondisi ekonomi, politik atau pasar pada umumnya di Indonesia;
- perubahan pada harga efek bersifat ekuitas dari perusahaan-perusahaan asing (terutama Asia) di pasar yang berkembang; dan/atau
- fluktuasi dari harga saham-saham di pasar modal secara umum.



### **3. Risiko Perseroan tidak dapat membagikan dividen**

Kemampuan Perseroan untuk membagikan dividen tergantung pada kinerja keuangan Perseroan, dimana tergantung pada operasional, pertumbuhan; kompetisi, kebijakan/peraturan yang ada maupun yang akan ada dan kondisi perekonomian dan industri perhotelan pada umumnya. Sehingga apabila dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan tidak dapat menanggulangi hal hal tersebut diatas maka akan mempengaruhi hasil kinerja operasionalnya yang mempengaruhi pada laporan keuangan Perseroan. Perseroan tidak dapat menjamin bahwa Perseroan akan selalu dapat membayar dividend atau Direksi Perseroan akan memberikan rekomendasi atau Pemegang Saham Perseroan akan menyetujui pembayaran Dividen.

**Perseroan telah melakukan upaya dalam menghadapi risiko tersebut diatas antara lain:**

#### **1. Investasi pada Properti**

- Perseroan akan melakukan investasi pada Properti yang terletak di tempat strategis, yang memiliki permintaan yang tinggi terhadap ruang perkantoran dapat meningkatkan tarif sewa yang di berikan kepada pelanggan.
- Perseroan memberikan penyewaan ruang perkantoran dengan harga yang sangat kompetitif diatas properti yang terletak di kawasan bisnis, sehingga diharapkan Perseroan akan menerima pendapatan yang baik

#### **2. Investasi / Perdagangan Efek**

- Perseroan melakukan seleksi terhadap efek yang dinilai layak untuk di investasikan / diperdagangkan, penilaian tersebut mempertimbangkan keuntungan serta risiko yang dimiliki oleh efek tersebut.
- Perseroan melakukan analisa terhadap efek yang dijadikan sebagai pilihan untuk portofolio investasi / perdagangan. Analisa yang dilakukan oleh manajemen Perseroan mengacu pada fundamental efek perusahaan, bisnis, serta prospek usaha perusahaan. Sehingga dengan analisa tersebut, diharapkan risiko pada investasi / perdagangan Efek dapat diminimalisir.

#### **3. Umum**

- Perseroan memiliki sumber pendapatan yang bersumber dari bidang usaha yang berbeda. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan bergerak dalam bisnis investasi properti penyewaan ruang perkantoran dan investasi / perdagangan efek. Perseroan melakukan penyewaan tempat perkantoran yang menjamin pendapatan rutin Perseroan selama ada pelanggan yang menyewa ruang perkantoran tersebut. Selain bisnis properti Perseroan juga memiliki usaha dalam bidang investasi / perdagangan efek. Sehingga dengan adanya diversifikasi usaha tersebut, diharapkan Perseroan akan tetap menerima pendapatan apabila terjadi faktor buruk yang mempengaruhi salah satu cabang usaha Perseroan.
- Perseroan berupaya beroperasi di biaya serendah mungkin, tanpa mengorbankan kepentingan jangka pendek ataupun jangka panjang. Sehingga Perseroan diharapkan menerima pendapatan yang optimal.
- Perseroan memberikan pelatihan kepada karyawan, sehingga setiap karyawan diharapkan mempunyai kemampuan yang handal pada bidang kegiatan usaha Perseroan dan diharapkan dapat menunjang pendapatan Perseroan.

Risiko - risiko diatas telah disusun berdasarkan bobot risiko yang dimulai dari risiko utama Perseroan dan Manajemen Perseroan telah mengungkapkan semua risiko material.

**PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI MENGENAI RISIKO YANG MATERIAL DALAM MENJALANKAN KEGIATAN USAHANYA**

## **VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Terdapat kejadian penting setelah tanggal laporan auditor independen:

- Penandatanganan perjanjian pengelolaan administrasi saham Perseroan No.03 tanggal 7 Februari 2018, dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, S.H.,. Notaris di Jakarta.
- Penandatanganan perjanjian penjaminan emisi efek penawaran umum perdana saham Perseroan No.02 tanggal 7 Februari 2018, dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, S.H.,. Notaris di Jakarta.
- Penandatanganan Addendum dan Pernyataan perjanjian penjaminan emisi efek penawaran umum perdana saham Perseroan No.11 tanggal 12 April 2018, dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, S.H.,. Notaris di Jakarta.
- Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek tanggal 12 April 2018 antara PT Bursa Efek Indonesia dengan Perseroan.

Tidak terdapat kewajiban setelah tanggal laporan Akuntan Publik sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

## VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN SKALA MENENGAH, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

### 1. RIWAYAT PERSEROAN

#### A. PENDIRIAN PERSEROAN

Perseroan didirikan pada tahun 2007, berdasarkan Akta Pendirian No. 18 tanggal 4 September 2007, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, SH., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.W7-10427 HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 September 2007, kemudian didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09.03.1.46.53981 tanggal 30 Juli 2013 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan No.2359/BH.09.03/1.51.53981, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 13 November 2009 No.91, Tambahan No. 27015.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham pada saat Perseroan didirikan adalah sebagai berikut:

| Keterangan                                  | Nilai Nominal Rp100.000,- per saham |                      |               |
|---|-------------------------------------|----------------------|---------------|
|   | Jumlah Saham                        | Jumlah Nominal(Rp)   | (%)           |
| <b>Modal Dasar</b>                          | <b>20.000</b>                       | <b>2.000.000.000</b> |               |
| Modal Ditempatkan dan Disetor:              |                                     |                      |               |
| - PT Prosperindo Utama                      | 5.499                               | 549.900.000          | 99,99         |
| - Hena Dinata                               | 1                                   | 100.000              | 0,01          |
| <b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b> | <b>5.500</b>                        | <b>550.000.000</b>   | <b>100,00</b> |
| <b>Saham dalam Portepel</b>                 | <b>14.500</b>                       | <b>1.450.000.000</b> |               |

Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian tersebut selanjutnya mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Akta pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Charnic Capital No. 5 tanggal 29 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, SH. Notaris di Jakarta yang sudah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0002663.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053604 tanggal 5 februrari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-0016313.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018, dalam rapat diputuskan tentang : (i) Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan, (ii) Menyetujui peningkatan modal disetor dan ditempatkan, (iii) Menyetujui perubahan status Perseroan yang semula Perseroan tertutup/ Non publik menjadi Perseroan Terbuka / Publik, (iv) Menyetujui perubahan maksud dan tujuan Perseroan, (v) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Saham-saham Perdana Perseroan (*Initial Public Offering*), (vi) Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 200.000.000 (dua ratus juta) lembar saham dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) (selanjutnya disebut "**Saham Baru**") untuk ditawarkan kepada masyarakat dalam Penawaran Umum Saham Perdana (*Initial Public Offering*) dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek Indonesia, (vii) Menyetujui melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil bagian terlebih dahulu (*right of first refusal*) atas Saham Baru yang disyaratkan dalam Anggaran Dasar Perseroan, (viii) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia, (ix) Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris dalam Perseroan, (x) Menyetujui pemberian kuasa dan wewenang penuh dengan hak substitusi kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan, (xi) Menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka menjadi Perusahaan Terbuka.

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Perdagangan, Pembangunan, Industri, Pertambangan, Pertanian, Percetakan, Pengangkutan, Perbengkelan, Jasa dan Investasi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Kegiatan Usaha Utama:

- Berusaha dalam bidang perdagangan pada umumnya, yang meliputi perdagangan, impor dan ekspor, antar pulau/daerah serta lokal, untuk barang-barang hasil produksi sendiri dan hasil produksi perusahaan lain, serta bertindak sebagai agen, ritel, grosir, commission house, leveransir, supplier, waralaba, distributor dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan-perusahaan lain baik dari dalam maupun luar negeri, serta perdagangan yang berhubungan dengan hasil bumi, hasil hutan dan hasil pertanian; baik atas tanggungan sendiri maupun atas tanggungan pihak lain, secara amanat atau komisi.
- berusaha dalam bidang jasa, yang antara lain meliputi jasa pengembangan bisnis, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran termasuk ruang kantor, taman hiburan/rekreasi dan kawasan berikat, jasa pengelolaan manajemen properti, jasa konsultasi bidang pengelolaan manajemen perusahaan, jasa konsultasi bidang manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan properti, jasa konsultasi bidang bisnis, manajemen dan administrasi, jasa investasi, jasa konsultasi keuangan dan investasi.
- berusaha dalam bidang pembangunan, yang antara lain meliputi bertindak sebagai pengembang, pemborongan pada umumnya (*general contractor*), pemborongan bidang pertambangan pada umum, pemasangan komponen bangunan berat/*heavy lifting*, pembangunan kawasan perumahan (real estat), kawasan industri (industrial estat), gedung-gedung, apartemen, kondominium, perkantoran beserta fasilitas-fasilitasnya, bendungan, jembatan, jalan, taman, dermaga laut, pelabuhan udara, instalasi air minum, gas, listrik, telekomunikasi besi dan baja termasuk pekerjaan-pekerjaan pembebasan, pembukaan, pengurugan dan pemerataan, pembangunan sarana-prasarana jaringan telekomunikasi.
- Berusaha dalam bidang Investasi, antara lain melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain baik dalam bentuk penyertaan saham perusahaan yang tercatat di Bursa maupun yang tidak tercatat di Bursa.

b. Selain kegiatan usaha utama, Perseroan dapat menjalankan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

- Industri farmasi dan obat-obatan, industri kimia dan barang-barang kimia, industri barang galian bukan logam, industri komputer dan peripheral, industri logam dan baja, industri makanan dan minuman, industri mesin-mesin, industri mesin listrik, industri peralatan listrik, industri perkakas dan perabotan, industri pengolahan kelapa sawit, industri pengolahan hasil-hasil laut, industri peralatan kontrol polusi dan korosi.
- berusaha dalam bidang pertambangan, yang antara lain meliputi pertambangan nikel, batubara, timah, logam, emas, perak, pasir besi dan bijih besi, tanah liat, granit, gamping, pasir, bijih uranium dan thorium, eksplorasi dan eksploitasi air mineral dan tambang non migas, teknologi perforasi, pengeboran.
- berusaha dalam bidang pertanian, yang antara lain meliputi industri pertanian, agroindustri, agrobisnis, peternakan, perikanan darat/laut dan pertambakan, pembenihan dan budi-daya biota laut, pembenihan dan budi-daya biota air tawar, kehutanan, peternakan, unggas, perkebunan tanaman industri, perkebunan kelapa sawit, perkebunan kelapa, perkebunan kopi, perkebunan coklat dan budidaya mutiara, peternakan budidaya wallet.
- berusaha dalam bidang penerbitan, yang antara lain meliputi penjilidan, kartonage dan pengepakan, desain dan cetak grafis, foto kopi, sablon, offset, pencetakan majalah-majalah dan tabloid, pencetakan dokumen, pencetakan buku-buku.
- berusaha dalam bidang transportasi, yang antara lain meliputi angkutan darat (pipa), transportasi penumpang, transportasi pengangkutan, ekspedisi dan pergudangan, transportasi pertambangan dan perminyakan.
- berusaha dalam bidang pembangunan dan penjualan *real estate*, apartemen, mall, gedung perkantoran dan hotel.

## B. STRUKTUR MODAL SAHAM PADA WAKTU PROSPEKTUS DITERBITKAN

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

| Keterangan                                  | Nilai Nominal Rp100,- per saham |                        |               |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------|
|   | Jumlah Saham                    | Jumlah Nominal(Rp)     | (%)           |
| <b>Modal Dasar</b>                          | <b>1.800.000.000</b>            | <b>180.000.000.000</b> |               |
| Modal Ditempatkan dan Disetor:              |                                 |                        |               |
| - PT Indovest Central                       | 440.001.000                     | 44.000.100.000         | 97,53         |
| - PT Prosperindo Utama                      | 11.149.000                      | 1.114.900.000          | 2,47          |
| <b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b> | <b>451.150.000</b>              | <b>45.115.000.000</b>  | <b>100,00</b> |
| <b>Saham dalam Portepel</b>                 | <b>1.348.850.000</b>            | <b>134.885.000.000</b> |               |

## C. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Perubahan dalam susunan pemegang saham dan kepemilikan saham selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran, adalah sebagai berikut:

### Tahun 2016

Tidak ada perubahan susunan pemegang saham dan kepemilikan saham pada tahun 2016.

### Tahun 2017

Tidak ada perubahan susunan pemegang saham dan kepemilikan saham pada tahun 2017.

### Tahun 2018

Akta pernyataan keputusan rapat PT Charnic Capital No. 5 tanggal 29 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, SH. Notaris di Jakarta Selatan yang telah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-0002663.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053604 tanggal 5 Februari 2018, penerimaan pemberitahuan data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia No.AHU-0016313.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018, dalam rapat diputuskan tentang :

Menyetujui Peningkatan Modal Dasar Perseroan menjadi Rp180.000.000.000,- (seratus delapan puluh miliar Rupiah), sehingga terdiri dari 1.800.000.000 (satu miliar delapan ratus juta) lembar saham dan peningkatan modal disetor dan ditempatkan Perseroan sebesar Rp20.000.000.000 (dua puluh milliar Rupiah) atau 200.000.000 (dua ratus juta) saham biasa.

Setelah peningkatan modal dasar, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

#### Struktur Permodalan:

- Modal Dasar : Rp180.000.000.000,- (seratus delapan puluh miliar Rupiah) terbagi atas 1.800.000.000 (satu miliar delapan ratus juta) saham, masing masing saham bernilai Rp100,- (seratus Rupiah).
- Modal Ditempatkan : Rp45.115.000.000 (empat puluh lima miliar seratus lima belas juta Rupiah) terbagi atas 451.150.000 (empat ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) saham.
- Modal Disetor : Rp45.115.000.000 (empat puluh lima miliar seratus lima belas juta Rupiah) terbagi atas 451.150.000 (empat ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) saham atau 100% (seratus persen) dari nilai saham yang telah ditempatkan.

Setelah diadakan peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut sehingga untuk selanjutnya susunan pemegang saham menjadi sebagai berikut :

| Keterangan                                  | Nilai Nominal Rp100,- per saham |                        |               |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------|
|   | Jumlah Saham                    | Jumlah Nominal(Rp)     | (%)           |
| <b>Modal Dasar</b>                          | <b>1.800.000.000</b>            | <b>180.000.000.000</b> |               |
| Modal Ditempatkan dan Disetor:              |                                 |                        |               |
| - PT Indovest Central                       | 440.001.000                     | 44.000.100.000         | 97,53         |
| - PT Prosperindo Utama                      | 11.149.000                      | 1.114.900.000          | 2,47          |
| <b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b> | <b>451.150.000</b>              | <b>45.115.000.000</b>  | <b>100,00</b> |
| <b>Saham dalam Portepel</b>                 | <b>1.348.850.000</b>            | <b>134.885.000.000</b> |               |

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan tertanggal 29 Januari 2018, sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 5 tanggal 29 Januari 2018, atas tiap-tiap saham yang ditempatkan tersebut telah disetor secara tunai sejumlah 451.150.000 (empat ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) lembar saham atau sejumlah Rp41.115.000.000,- (empat puluh lima miliar seratus lima belas juta Rupiah) oleh para pendiri atau para pemegang saham.

#### D. PERIJINAN YANG DIMILIKI PERSEROAN, PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGATUR BIDANG USAHA PERSEROAN

Perizinan Perseroan, antara lain :

| No. | Jenis Ijin                                | Keterangan  |
|-----|---|---|
| 1.  | Tanda Daftar Perusahaan                   | Kantor Tunggal<br>Dari Unit pelaksana pelayanan terpadu satu pintu kota administrasi Jakarta selatan. No. 368/24.3PT.7/31.74/-1.824.27/e/2018. Tanggal 12 Februari 2018, berlaku sampai dengan tanggal 5 November 2022.   |
| 2.  | Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar | No. 135/24.1PB.7/31.74/-1.824.27/e/2018 tanggal 12 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Perseroan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang Perdagangan Besar Mesin, Peralatan dan Perlengkapan lainnya, real estate yang dimiliki sendiri atau disewa, aktivitas konsultasi manajemen, alat teknik/alat mekanikal/ alat elektrikal, penyewaan property / ruang, SDM pemasaran. |
| 3.  | NPWP                                      | 02.741.741.9-012.000 dengan alamat usaha di Menara Sudirman Lt.8 Jl. Jend. Sudirman 60. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta Raya 12190.  |
| 5.  | Domisili                                  | No. 43/27.1BU/31.74.07.1006/-071.562/e/2016 tanggal 13 September 2016 yang dikeluarkan oleh Satuan Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Senayan, yang berlaku sampai dengan 13 September 2021.  |

#### E. SIFAT HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI

| Pihak Berelasi               | Sifat Hubungan   | Jenis Transaksi   |
|------------------------------|--|---|
| PT Indovest Central          | Pemegang saham   | Piutang pihak berelasi, dimana Perseroan memberikan pinjaman kepada PT Indovest Central yang telah dilunasi pada tanggal 31 Desember 2016 |
| PT Protech Mitra Perkasa Tbk | Afiliasi / Memiliki Pemegang Saham yang sama   | Piutang usaha, pendapatan sewa diterima dimuka. Perseroan memiliki saham PT Protech Mitra Perkasa Tbk (OASA)                              |
| PT Telesys Indonesia         | Afiliasi / Anak Perusahaan dari PT Protech Mitra Perkasa Tbk.  | Pendapatan sewa diterima dimuka, jaminan sewa dan pendapatan sewa   |
| PT Jaya Fuji Leasing Pratama | Afiliasi, Anton Santoso yang merupakan Direktur Utama Perseroan adalah Komisaris pada PT Jaya Fuji Leasing. Serta Anita Marta yang merupakan Komisaris Perseroan adalah Direktur Utama pada PT Jaya Fuji Leasing | Piutang usaha dan pendapatan sewa diterima dimuka, dimana PT Jaya Fuji Leasing menyewa Properti milik Perseroan.                          |
| PT Navindo Geosat            | Afiliasi, Anita Marta yang merupakan Komisaris Perseroan adalah Komisaris pada PT Navindo Geosat dan Anton Santoso yang merupakan Direktur Utama Perseroan adalah Direktur pada PT Navindo Geosat.               | Jaminan sewa dari PT Navindo Geosat kepada Perseroan  |

#### F. TRANSAKSI DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Sehubungan dengan maksud dan tujuan usaha Perseroan, Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian atau transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dengan pihak terafiliasi, yaitu PT Jaya Fuji Leasing Pratama bergerak dalam bidang Multifinance dan PT Protech Mitra Perkasa Tbk bergerak dalam bidang Perdagangan, Pembangunan dan Jasa, Khususnya Mekanikal dan Teknik Sipil Elektro . Adapun perjanjian perjanjian tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 002/MS/LA/2017 tanggal 27 November 2017, yang dibuat oleh dan antara PT Charnic Capital ("**Perseroan**") dan PT Jaya Fuji Leasing Pratama ("**JFLP**"), dengan ketentuan sebagai berikut:

Jangka Waktu : Jangka Waktu Sewa menurut perjanjian ini adalah 2 (dua) tahun yang dimulai pada tanggal 04 Desember 2017 (04 – 12 – 2017) dan Akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 (31 – 12 – 2019)

Nilai : IDR 250.000/m<sup>2</sup>/bulan

Objek Sewa : Ruang seluas 218m<sup>2</sup> di Menara Sudirman Lantai 8 zona B

##### **Hak dan kewajiban Para Pihak:**

##### **Hak Perseroan**

- Perseroan berhak untuk terbebas dari tanggung jawab terkait keterlambatan JFLP dalam memenuhi perjanjian atau kesalahan JFLP itu sendiri;
- Perseroan berhak mendapatkan pembayaran dari JFLP;
- Perseroan berhak mendapatkan pemberitahuan apabila JFLP akan mengakhiri kontrak.
- Perseroan berhak untuk menutup dan atau mengambil alih perjanjian dengan JFLP tanpa membebaskan kewajiban pada JFLP.

**Kewajiban Perseroan:**

- Perseroan wajib memberikan hak kepada JFLP untuk menempati ruangan sewa dan memasuki area gedung seperti lobby, dapur, toilet, koridor, lift dan sebagainya;
- Perseroan harus menyediakan fasilitas dan pelayanan sebagaimana diatur dalam Pasal 3.1 Perjanjian;
- Perseroan harus menjaga dan memperbaiki setiap kerusakan yang tidak disebabkan oleh JFLP atau karyawan JFLP atau pihak lain yang berkaitan dengan JFLP;
- Perseroan harus menanggung atau mengganti nilai kerusakan gedung yang disebabkan oleh kebakaran, gempa bumi, banjir, dan bencana alam lainnya;
- Perseroan bebas dari tanggung jawab terkait kerusakan property yang dipindahkan dari tempat sebagaimana yang dijanjikan.

**Hak JFLP:**

- JFLP mempunyai hak untuk menempati ruang sewa termasuk memasuki area gedung seperti lobby, dapur, toilet, koridor, lift, dan sebagainya;
- JFLP harus dibebaskan dari kerusakan yang terjadi yang bukan disebabkan oleh JFLP, atau karyawan JFLP, atau pihak lain yang terkait dengan JFLP;
- JFLP berhak mendapatkan air yang disediakan manajemen bangunan;
- JFLP berhak mendapat area parkir yang disediakan oleh manajemen bangunan.

**Kewajiban JFLP:**

- JFLP harus membayar biaya sewa kepada Perseroan;
- JFLP harus membayar tambahan biaya yang ditentukan oleh manajemen bangunan;
- JFLP harus membayar biaya telepon langsung kepada PT Telkom (Persero)
- JFLP harus menjaga kebersihan interior sebagaimana ditentukan dalam perjanjian
- JFLP dan karyawannya harus memenuhi semua ketentuan yang diatur oleh Perseroan
- JFLP harus menjaga dan memperbaiki kerusakan property yang diakibatkan oleh JFLP atau karyawan JFLP atau pihak lain yang terkait dengan JFLP;
- JFLP harus menanggung sendiri biaya kerusakan yang diakibatkan olehnya;
- JFLP harus membayar pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- JFLP harus memberikan informasi tertulis kepada Perseroan apabila terjadi kerusakan listrik, telepon, air, dan sebagainya.

2. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 001/MS/LA/2016 tanggal 22 Februari 2016, yang telah diaddendum sebanyak 2 kali yaitu: addendum (I) perjanjian nomor 001/MS/LA/2016 tertanggal 20 Desember 2016, dan addendum (II) perjanjian nomor 001/MS/LA/2017 tertanggal 20 November 2017, yang dibuat oleh dan antara PT Charnic Capital ("Perseroan") dan PT Protech Mitra Perkasa, Tbk. ("PMP"), dengan ketentuan sebagai berikut:

Jangka Waktu : Jangka Waktu Sewa menurut perjanjian ini adalah 2 (dua) tahun yang dimulai pada tanggal 01 April 2016 (01 – 04 – 2016) dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 (31 – 12 – 2018)

Nilai : IDR 250.000/m<sup>2</sup>/bulan

Objek Sewa : Ruang seluas 218m<sup>2</sup> di Menara Sudirman Lantai 8 zona A

**Hak dan kewajiban Para Pihak:****Hak Perseroan**

- Perseroan berhak untuk terbebas dari tanggung jawab terkait keterlambatan PMP dalam memenuhi perjanjian atau kesalahan PMP itu sendiri;
- Perseroan berhak mendapatkan pembayaran dari PMP;
- Perseroan berhak mendapatkan pemberitahuan apabila PMP akan mengakhiri kontrak.
- Perseroan berhak untuk menutup dan atau mengambil alih perjanjian dengan PMP tanpa membebaskan kewajiban pada PMP.



**Kewajiban Perseroan:**

- Perseroan wajib memberikan hak kepada PMP untuk menempati ruangan sewa dan memasuki area gedung seperti lobby, dapur, toilet, koridor, lift dan sebagainya;
- Perseroan harus menyediakan fasilitas dan pelayanan sebagaimana diatur dalam Pasal 3.1 Perjanjian;
- Perseroan harus menjaga dan memperbaiki setiap kerusakan yang tidak disebabkan oleh PMP atau karyawan PMP atau pihak lain yang berkaitan dengan PMP;
- Perseroan harus menanggung atau mengganti nilai kerusakan gedung yang disebabkan oleh kebakaran, gempa bumi, banjir, dan bencana alam lainnya;
- Perseroan bebas dari tanggung jawab terkait kerusakan property yang dipindahkan dari tempat sebagaimana yang dijanjikan.

**Hak PMP:**

- PMP mempunyai hak untuk menempati ruang sewa termasuk memasuki area gedung seperti lobby, dapur, toilet, kordior, lift, dan sebagainya;
- PMP harus dibebaskan dari kerusakan yang terjadi yang bukan disebabkan oleh PMP, atau karyawan PMP, atau pihak lain yang terkait dengan PMP;
- PMP berhak mendapatkan air yang disediakan manajemen bangunan;
- PMP berhak mendapat area parkir yang disediakan oleh manajemen bangunan.

**Kewajiban PMP:**

- PMP harus membayar biaya sewa kepada Perseroan;
- PMP harus membayar tambahan biaya yang ditentukan oleh manajemen bangunan;
- PMP harus membayar biaya telepon langsung kepada PT Telkom (Persero)
- PMP harus menjaga kebersihan interior sebagaimana ditentukan dalam perjanjian
- PMP dan karyawannya harus memenuhi semua ketentuan yang diatur oleh Perseroan
- PMP harus menjaga dan memperbaiki kerusakan property yang diakibatkan oleh PMP atau karyawan PMP atau pihak lain yang terkait dengan PMP;
- PMP harus menanggung sendiri biaya kerusakan yang diakibatkan olehnya;
- PMP harus membayar pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- PMP harus memberikan informasi tertulis kepada Perseroan apabila terjadi kerusakan listrik, telepon, air, dan sebagainya.

**G. PERJANJIAN PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA**

Sehubungan dengan maksud dan tujuan usaha Perseroan, Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian penting yang dilakukan oleh dan antara Perseroan dengan pihak ketiga yaitu PT Timerindo Perkasa Internasional yang bergerak dalam bidang Perdagangan dan PT Komunikasi Perkasa Internasional yang bergerak dalam bidang Perdagangan. Adapun perjanjian perjanjian tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 001/MS/LA/V/2016 tanggal 11 Mei 2011 dan addendum perjanjian tertanggal 20 Desember 2016 dan addendum perjanjian nomor 001/MS/LA/2017 tertanggal 21 Maret 2017, yang dibuat oleh dan antara PT Charnic Capital ("**Perseroan**") dan PT Timerindo Perkasa Internasional ("**TPI**"), dengan ketentuan sebagai berikut:

Jangka Waktu : Jangka Waktu Sewa menurut perjanjian ini adalah 6 (dua) tahun yang dimulai pada tanggal 01 Juli 2012 (01 – 07 – 2012) dan akan berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 (31 – 06 – 2018)

Nilai : Rp275.000/m<sup>2</sup>/bulan

Objek : Ruang seluas 350m<sup>2</sup> di Menara Sudirman Lantai 8 zona D

**Hak dan Kewajiban Para Pihak:****Hak Perseroan:**

- Perseroan berhak mendapat pembayaran atas sewa ruangan dari TPI.
- Perseroan tidak diwajibkan mengganti kerugian dalam bentuk apapun mengembalikan harga sewa, apabila terjadi kerusakan antara lain karena kebakaran, huru-hara, dan lain-lain yang disebabkan kelalaian/kesalahan TPI, para karyawan atau tamu dari Pihak Kedua yang mengakibatkan TPI tidak dapat menikmati Ruang Sewa.

**Kewajiban Perseroan:**

- Perseroan wajib membayar pajak-pajak yang menurut hukum dan peraturan perpajakan di Indonesia wajib dibayar oleh Perseroan sesuai dengan tarif yang sudah ditetapkan termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi Bangunan atas Menara Sudirman.
- Perseroan menjamin, selama TPI memenuhi kewajiban atau ketentuan dalam perjanjian, TPI dapat mempergunakan ruangan sewa dengan tentram dalam arti bahwa TPI tidak akan mendapat tuntutan atau gangguan dari pihak ketiga yang menyatakan mempunyai hak untuk menempati ruangan sewa.
- Perseroan bertanggung jawab untuk memelihara kebersihan Menara Sudirman dan ditempat-tempat umum dalam kompleks Menara Sudirman yang meliputi bagian bersama, bagian luar bangunan termasuk tiang, balok, jendela, tirai matahari, dinding luar, halaman depan, tepi jalan dan taman, halaman parkir mobil, jalan masuk, jembatan serta tempat pembuangan sampah.

**Hak TPI:**

- TPI berhak menempati Ruang Sewa jika telah memenuhi semua ketentuan dibawah ini:
- Perjanjian serta dokumen lain yang disyaratkan dalam Perjanjian telah ditandatangani sebagaimana mestinya
- TPI telah membayarkan Jaminan Sewa dan Jaminan Telepon.
- TPI dapat memindahkan hak sewanya atau hak lainnya yang ada berdasarkan Perjanjian, dengan memperoleh persetujuan tertulis lebih dahulu dari Perseroan
- TPI dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Badan Pengelola untuk mengurus sambungan telepon dan/atau sambung langsung (*direct line*) kepada perusahaan penyedia sarana telekomunikasi ("*Telecom Provider*") kedalam ruangan sewa, dimana besarnya biaya pemasangan akan ditentukan kemudian oleh Badan Pengelola.

**Kewajiban TPI:**

- TPI wajib membayarkan jaminan sewa dan jaminan telepon bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian ini dengan mendapatkan tanda penerimaan yang sah dari Perseroan.
- TPI wajib membayar ganti rugi kepada Perseroan atas semua kerugian yang diderita oleh Perseroan atas ruangan sewa sebagai akibat dari penataan ruangan sewa atau dari adanya tuntutan pihak ketiga berkenaan dengan pelaksanaan penataan ruangan sewa tersebut.
- TPI setuju dan wajib membayar kepada Badan Pengelola *Service Charge* yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam lampiran 5 Perjanjian ini.
- TPI wajib mempergunakan ruangan sewa sesuai dengan peruntukannya sebagaimana tersebut dalam pasal 7.1.
- TPI wajib memperhatikan dan menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan sewa menyewa, dan pelanggaran terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab TPI sendiri.
- TPI wajib mendapatkan izin dari Perseroan sebelum melakukan pemasangan papan nama, tulisan, sarana pengiklanan atau tanda khusus lainnya pada ruangan sewa.

2. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 002/MS/LA/V/20111 tanggal 11 Mei 2011, addendum perjanjian No.001A/MS/LA/2016, tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat oleh dan antara PT Charnic Capital ("Perseroan") dan PT Komunikasi Perkasa International ("KPI"), dengan ketentuan sebagai berikut:

|              |  |
|--------------|--|
| Jangka Waktu | : Jangka Waktu Sewa menurut perjanjian ini adalah 7 (tujuh) tahun yang dimulai pada tanggal 1 Agustus 2011 dan akan berakhir pada tanggal 31 Juli 2008 |
| Nilai        | : Rp275.000/m <sup>2</sup> /bulan  |
| Objek        | : Ruang seluas 150m <sup>2</sup> di Menara Sudirman Lantai 8 zona C  |

#### **Hak dan Kewajiban Para Pihak:**

##### **Hak Perseroan:**

- Perseroan berhak mendapat pembayaran atas sewa ruangan dari KPI.
- Perseroan tidak diwajibkan mengganti kerugian dalam bentuk apapun mengembalikan harga sewa, apabila terjadi kerusakan antara lain karena kebakaran, huru-hara, dan lain-lain yang disebabkan kelalaian/kesalahan KPI, para karyawan atau tamu dari Pihak Kedua yang mengakibatkan KPI tidak dapat menikmati Ruang Sewa.

##### **Kewajiban Perseroan:**

- Perseroan wajib membayar pajak-pajak yang menurut hukum dan peraturan perpajakan di Indonesia wajib dibayar oleh Perseroan sesuai dengan tarif yang sudah ditetapkan termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi Bangunan atas Menara Sudirman.
- Perseroan menjamin, selama KPI memenuhi kewajiban atau ketentuan dalam perjanjian, KPI dapat mempergunakan ruangan sewa dengan tentram dalam arti bahwa KPI tidak akan mendapat tuntutan atau gangguan dari pihak ketiga yang menyatakan mempunyai hak untuk menempati ruangan sewa.
- Perseroan bertanggung jawab untuk memelihara kebersihan Menara Sudirman dan ditempat-tempat umum dalam kompleks Menara Sudirman yang meliputi bagian bersama, bagian luar bangunan termasuk tiang, balok, jendela, tirai matahari, dinding luar, halaman depan, tepi jalan dan taman, halaman parkir mobil, jalan masuk, jembatan serta tempat pembuangan sampah.

##### **Hak KPI:**

- KPI berhak menempati Ruang Sewa jika telah memenuhi semua ketentuan dibawah ini:
- Perjanjian serta dokumen lain yang disyaratkan dalam Perjanjian telah ditandatangani sebagaimana mestinya
- KPI telah membayarkan Jaminan Sewa dan Jaminan Telepon.
- KPI dapat memindahkan hak sewanya atau hak lainnya yang ada berdasarkan Perjanjian, dengan memperoleh persetujuan tertulis lebih dahulu dari Perseroan
- KPI dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Badan Pengelola untuk mengurus sambungan telepon dan/atau sambung langsung (*direct line*) kepada perusahaan penyedia sarana telekomunikasi ("**Telecom Provider**") kedalam ruangan sewa, dimana besarnya biaya pemasangan akan ditentukan kemudian oleh Badan Pengelola.

##### **Kewajiban KPI:**

- KPI wajib membayarkan jaminan sewa dan jaminan telepon bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian ini dengan mendapatkan tanda penerimaan yang sah dari Perseroan.
- KPI wajib membayar ganti rugi kepada Perseroan atas semua kerugian yang diderita oleh Perseroan atas ruangan sewa sebagai akibat dari penataan ruangan sewa atau dari adanya tuntutan pihak ketiga berkenaan dengan pelaksanaan penataan ruangan sewa tersebut.
- KPI setuju dan wajib membayar kepada Badan Pengelola *Service Charge* yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam lampiran 5 Perjanjian ini.
- KPI wajib mempergunakan ruangan sewa sesuai dengan peruntukannya sebagaimana tersebut dalam pasal 7.1.

- KPI wajib memperhatikan dan menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan sewa menyewa, dan pelanggaran terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab KPI sendiri.
- KPI wajib mendapatkan izin dari Perseroan sebelum melakukan pemasangan papan nama, tulisan, sarana pengiklanan atau tanda khusus lainnya pada ruangan sewa.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) yang merugikan pemegang saham sehubungan dengan pembatasan pihak ketiga.

## H. ASET PENTING YANG DIMILIKI PERSEROAN

### Benda Tidak Bergerak / Properti Investasi

Perseroan memiliki dan menguasai sebidang tanah. Adapun keterangan mengenai tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

- Perseroan memiliki sebidang tanah seluas 178,33 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan koma tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun nomor 198/VII/ tertanggal 23 Desember 1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dengan nama pemegang hak PT CHARNIC CAPITAL, dengan uraian sebagaimana tersebut dalam Gambar Denah nomor 3539/1997 tanggal 23 Desember 1997, berdasarkan Akta Jual Beli No.49/2007 tanggal 19 Desember 2007 dan Perpanjangan Hak Atas Tanah berdasarkan SK Perpanjangan Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.557/HGB/BPN-31.74/2015 tanggal 12 Juni 2015.  
Pemilikan atas sebidang tanah tersebut juga sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 96/SKPT/1/2018 tertanggal 23 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dan saat ini tanah tersebut tidak dibebani hak tanggungan, tidak terdapat catatan blokir, sita maupun catatan lain dari pengadilan.
- Perseroan memiliki sebidang tanah seluas 178,33 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan koma tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun nomor 199/VII/ tertanggal 23 Desember 1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dengan nama pemegang hak PT CHARNIC CAPITAL, dengan uraian sebagaimana tersebut dalam Gambar Denah nomor 3540/1997 tanggal 23 Desember 1997, berdasarkan Akta Jual Beli No.56/2007 tanggal 24 Desember 2007 dan Perpanjangan Hak Atas Tanah berdasarkan SK Perpanjangan Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.557/HGB/BPN-31.74/2015 tanggal 12 Juni 2015.  
Pemilikan atas sebidang tanah tersebut juga sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 97/SKPT/1/2018 tertanggal 23 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dan saat ini tanah tersebut tidak dibebani hak tanggungan, tidak terdapat catatan blokir, sita maupun catatan lain dari pengadilan.
- Perseroan memiliki sebidang tanah seluas 181,51 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh satu koma lima puluh satu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun nomor 200/VII/ tertanggal 23 Desember 1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dengan nama pemegang hak PT CHARNIC CAPITAL, dengan uraian sebagaimana tersebut dalam Gambar Denah nomor 3541/1997 tanggal 23 Desember 1997, berdasarkan Akta Jual Beli No.50/2007 tanggal 19 Desember 2007 dan Perpanjangan Hak Atas Tanah berdasarkan SK Perpanjangan Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.557/HGB/BPN-31.74/2015 tanggal 12 Juni 2015.

Pemilikan atas sebidang tanah tersebut juga sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 98/SKPT/1/2018 tertanggal 23 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dan saat ini tanah tersebut tidak dibebani hak tanggungan, tidak terdapat catatan blokir, sita maupun catatan lain dari pengadilan.

- Perseroan memiliki sebidang tanah seluas 205,44 M2 (dua ratus lima koma empat puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun nomor 201/VII/ tertanggal 23 Desember 1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dengan nama pemegang hak PT CHARNIC CAPITAL, dengan uraian sebagaimana tersebut dalam Gambar Denah nomor 3542/1997 tanggal 23 Desember 1997, berdasarkan Akta Jual Beli No.51/2007 tanggal 19 Desember 2007 dan Perpanjangan Hak Atas Tanah berdasarkan SK Perpanjangan Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.557/HGB/BPN-31.74/2015 tanggal 12 Juni 2015.

Pemilikan atas sebidang tanah tersebut juga sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 99/SKPT/1/2018 tertanggal 23 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dan saat ini tanah tersebut tidak dibebani hak tanggungan, tidak terdapat catatan blokir, sita maupun catatan lain dari pengadilan.

- Perseroan memiliki sebidang tanah seluas 178,33 M2 (dua seratus tujuh puluh delapan koma tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kabupaten Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun nomor 215/XI/ tertanggal 23 Desember 1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dengan nama pemegang hak PT CHARNIC CAPITAL, dengan uraian sebagaimana tersebut dalam Gambar Denah nomor 3556/1997 tanggal 23 Desember 1997, berdasarkan Akta Jual Beli No.52/2007 tanggal 21 Desember 2007 dan Perpanjangan Hak Atas Tanah berdasarkan SK Perpanjangan Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.557/HGB/BPN-31.74/2015 tanggal 12 Juni 2015.

Pemilikan atas sebidang tanah tersebut juga sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 215/SKPT/1/2018 tertanggal 23 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dan saat ini tanah tersebut tidak dibebani hak tanggungan, tidak terdapat catatan blokir, sita maupun catatan lain dari pengadilan.

- Perseroan memiliki sebidang tanah seluas 1.465 M2 (seribu empat ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kabupaten Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 594 tertanggal 1 Februari 2000 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dengan nama pemegang hak PT CHARNIC CAPITAL, dengan uraian sebagaimana tersebut dalam Gambar Situasi nomor 13/1968 tanggal 25 Juli 1968, berdasarkan Pemberian hak atas Tanah Negara dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 12 Oktober 1999, nomor 1.711,2/452/HM/SK/1999.

Pemilikan atas sebidang tanah tersebut juga sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 95/SKPT/1/2018 tertanggal 23 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dan saat ini tanah tersebut tidak dibebani hak tanggungan, tidak terdapat catatan blokir, sita maupun catatan lain dari pengadilan.

## Benda Bergerak

### Kendaraan Bermotor

Perseroan memiliki 1 (satu) unit mobil, dengan perincian sebagai berikut:

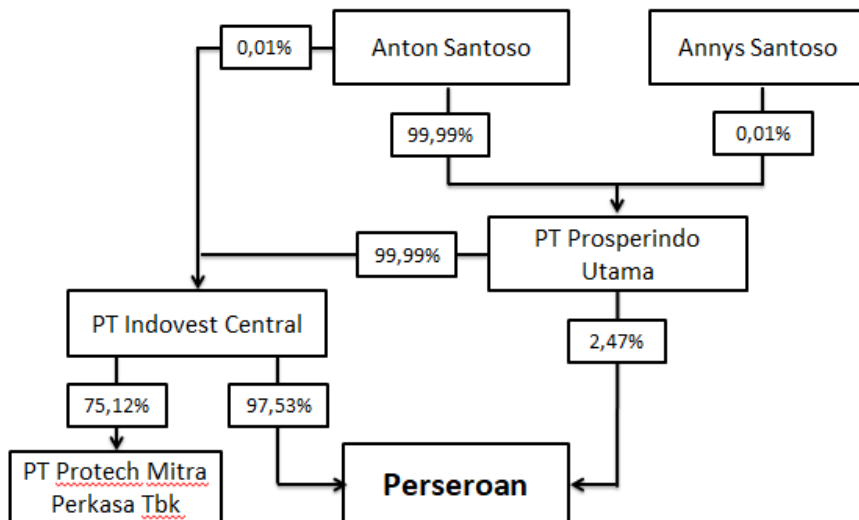
1 (satu) unit mobil Toyota Alphard

- No. BPKB : M-02098741
- Nomor Polisi : B 2808 SFX
- Merk : TOYOTA
- Jenis/Model : Mobil Penumpang/Minibus
- Tahun Pembuatan : 2015
- No. Mesin : 2ARH628325
- Warna : Hitam
- Atas Nama : Perseroan

## 2. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

### A. STRUKTUR KEPEMILIKAN

Struktur kepemilikan Perseroan sebelum penawaran umum, adalah sebagai berikut:



\*Ultimate shareholder Perseroan pada saat prospektus ini diterbitkan adalah Anton Santoso

### B. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Hubungan pengurusan dan pengawasan antara Perseroan dan pemegang saham berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas dapat dilihat dari tabel di bawah ini.

| Keterangan       | Perseroan | PT Prosperindo Utama | PT Indovest Central |
|------------------|-----------|----------------------|---------------------|
| Freddy Santoso   | KU        | –                    | –                   |
| Anita Marta      | K         | KU                   | KU                  |
| Fandy Wijaya     | KI        | –                    | –                   |
| Anton Santoso    | DU        | DU                   | DU                  |
| Nicholas Santoso | D         | –                    | –                   |
| Aris Setyadi     | DI        | –                    | –                   |

Keterangan:

KU : Komisaris Utama

KI : Komisaris Independen

K : Komisaris

DU : Direktur Utama

D : Direktur

DI : Direktur Independen

## C. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM

Berikut ini adalah uraian singkat mengenai pemegang saham Perseroan yang berbentuk Badan Hukum:

### 1. PT Indovest Central ("IC")

IC, berkedudukan di Jakarta Selatan, beralamat di Menara Sudirman Lt.8, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan.

#### a. Riwayat Singkat

IC berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian IC No. 94 tanggal 30 Maret 2010, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, SH. Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-19140.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 14 April 2010, dan Terdaftar dalam Daftar Perusahaan (TDP) No. 13/24.3PT.1/31.74/-1.824.27/e/2016 tanggal 23 Maret 2016 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 8 Maret 2011 No. 4724, Tambahan No.19.

Anggaran Dasar IC terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Indovest Central No. 10 tanggal 21 Desember 2016, dibuat dihadapan Vestina Ria Kartika, S.H, M.H, Notaris di Jakarta, dan telah diterima Surat Penerimaan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar IC Nomor : AHU-0024707.AH.01.02. Tahun 2016 tanggal 22 Desember 2016, dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0153260.AH.01.11. tahun 2016 tertanggal 22 Desember 2016.

#### b. Maksud dan Tujuan :

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha IC adalah sebagai berikut : menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, pembangunan, industri, pertambangan, pertanian, percetakan, pengangkutan, jasa.

#### c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham IC

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Indovest Central No. 10 tanggal 21 Desember 2016, dibuat dihadapan Vestina Ria Kartika, SH. Notaris di Jakarta, dan telah diterima Surat Penerimaan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Indovest Central Nomor : AHU-0024707.AH.01.02. Tahun 2016 tanggal 22 Desember 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0153260.AH.01.11. tahun 2016 Tanggal 22 Desember 2016.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham IC saat ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) terbagi atas 30.000 (tiga puluh ribu) lembar saham, masing-masing lembar saham bernilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Modal Ditempatkan : Rp7.625.000.000,- (tujuh miliar enam ratus dua puluh lima juta Rupiah) terbagi atas 7.625 (tujuh ribu enam ratus dua puluh lima) lembar saham.

Modal Disetor : Rp7.625.000.000,- (tujuh miliar enam ratus dua puluh lima juta Rupiah) terbagi atas 7.625 (tujuh ribu enam ratus dua puluh lima) lembar saham atau 100% (seratus persen) dari nilai saham yang telah ditempatkan.

Susunan pemegang saham :

| Keterangan                                  | Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham |                       |               |
|---|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
|   | Jumlah Saham                          | Jumlah Nominal(Rp)    | (%)           |
| <b>Modal Dasar</b>                          | <b>30.000</b>                         | <b>30.000.000.000</b> |               |
| Modal Ditempatkan dan Disetor:              |                                       |                       |               |
| - PT Prosperindo Utama                      | 7.624                                 | 7.624.000.000         | 99,99         |
| - Anton Santoso                             | 1                                     | 1.000.000             | 00,01         |
| <b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b> | <b>7.625</b>                          | <b>7.625.000.000</b>  | <b>100,00</b> |
| <b>Saham dalam Portepel</b>                 | <b>22.375</b>                         | <b>22.375.000.000</b> |               |

d. Pengurus dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No. 11 tanggal 30 Maret 2016, dibuat dihadapan Vestina Ria Kartika, S.H., Notaris di Jakarta susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris IC adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris : Anita Marta

**Direksi**

Direktur : Anton Santoso

e. Ikhtisar Laporan Keuangan

| Keterangan        | PT Indovest Central |         |
|-------------------|---------------------|---------|
|                   | 31 Desember         |         |
|                   | 2016                | 2017    |
| Jumlah Aset       | 95.666              | 143.921 |
| Jumlah Liabilitas | 52.650              | 90.089  |
| Jumlah Ekuitas    | 43.061              | 53.832  |

**2. PT Prosperindo Utama ("PU")**

Perseroan, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Menara Sudirman Lt.8, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan.

a. Riwayat Singkat

PU berkedudukan di Jakarta, didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT. Prosperindo Utama No. 65 tanggal 31 Agustus 2004, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, SH. Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-24381 HT.01.01.Tahun 2004 tanggal 1 Oktober 2004, dan Terdaftar dalam Daftar Perusahaan (TDP) No.3018/24.3PT/31.74/-1.824.27/e/2016 tanggal 29 Juli 2016 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 24 Maret 2005 No.24, Tambahan No.3044.

Anggaran Dasar PU terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Prosperindo Utama No. 4 tanggal 7 Desember 2016, dibuat dihadapan Vestina Ria Kartika, S.H, M.H, Notaris di Jakarta, dan telah diterima Surat Penerimaan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PU dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Republik Indonesia Nomor : AHU-0023659. AH.01.02. tahun 2016 tertanggal 9 Desember 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0147784.AH.01.11. Tahun 2016 tertanggal 9 Desember 2016.

b. Maksud dan Tujuan :

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha PU adalah sebagai berikut : menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, pembangunan, industri, pertambangan, pertanian, percetakan, pengangkutan, perbengkelan, jasa.



- c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham PU  
Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PU No. 4 tanggal 7 Desember 2016, dibuat dihadapan Vestina Ria Kartika, S.H, M.H, Notaris di Jakarta, dan telah diterima Surat Penerimaan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PU dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Republik Indonesia Nomor : AHU-0023659. AH.01.02. tahun 2016 tertanggal 9 Desember 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0147784.AH.01.11. Tahun 2016 tertanggal 9 Desember 2016.

Struktur permodalan PU saat ini adalah sebagai berikut:

- Modal Dasar : Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) terbagi atas 30.000 (tiga puluh ribu) lembar saham, masing-masing lembar saham bernilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah).
- Modal Ditempatkan : Rp8.050.000.000,- (delapan miliar lima puluh juta Rupiah) terbagi atas 8.050 (delapan ribu lima puluh) lembar saham.
- Modal Disetor : Rp8.050.000.000,- (delapan miliar lima puluh juta Rupiah) terbagi atas 8.050 (delapan ribu lima puluh) lembar saham atau 100% (seratus persen) dari nilai saham yang telah ditempatkan.

Susunan pemegang saham dan Struktur Permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

| No. | Keterangan                                  | Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham |                       |               |
|-----|---|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
|     |   | Jumlah Saham                          | Jumlah Nominal (Rp)   | (%)           |
|     | <b>Modal Dasar</b>                          | <b>30.000</b>                         | <b>30.000.000.000</b> |               |
|     | Modal Ditempatkan dan Disetor:              |                                       |                       |               |
|     | - Anton Santoso                             | 8.049                                 | 8.049.000.000         | 99,99         |
|     | - Annys Santoso                             | 1                                     | 1.000.000             | 0,01          |
|     | <b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b> | <b>8.050</b>                          | <b>8.050.000.000</b>  | <b>100,00</b> |
|     | <b>Saham dalam Portepel</b>                 | <b>21.950</b>                         | <b>21.950.000.000</b> |               |

- d. Pengurus dan Pengawasan  
Berdasarkan Akta No. 8 tanggal 30 Maret 2016, dibuat dihadapan Vestina Ria Kartika, S.H, M.H, Notaris di Jakarta, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PU adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Anita Marta

**Direksi**

Direktur Utama : Anton Santoso

- e. Ikhtisar Laporan Keuangan

| Keterangan        | PT Prosperindo Utama |        |
|-------------------|----------------------|--------|
|                   | 31 Desember          |        |
|                   | 2016                 | 2017   |
| Jumlah Aset       | 47.856               | 34.856 |
| Jumlah Liabilitas | 36.065               | 23.066 |
| Jumlah Ekuitas    | 11.791               | 11.790 |

#### **D. PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN**

Berdasarkan Akta No.5/2018, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

##### **Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Freddy Santoso  
Komisaris : Anita Marta  
Komisaris Independen : Fandy Wijaya

##### **Direksi**

Direktur Utama : Anton Santoso  
Direktur : Nicholas Santoso  
Direktur Independen : Aris Setyadi

Berikut ini keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi: Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi ketentuan Keputusan Ketua Dewan Komisaris OJK, POJK 33/2014 tertanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan pada saat diangkat dan selama menjabat dengan pernyataan sebagai berikut:

- a. Mempunyai akhlak, moral dan integritas yang baik.
- b. Cakap melaksanakan perbuatan hukum.
- c. Dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat :
  1. Tidak pernah dinyatakan pailit;
  2. Tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit;
  3. Tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan Negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan; dan
  4. Tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
    - a) Pernah tidak menyetujui RUPS Tahunan;
    - b) Pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada RUPS; dan
    - c) Pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan, atau pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/atau laporan keuangan kepada Otoritas Jasa Keuangan.
    - d) Memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perundang-undangan; dan
    - e) Memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan Emiten atau Perusahaan Publik.

Berdasarkan Pasal 9 Anggaran Dasar Perseroan, Direksi diangkat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, sedangkan berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Perseroan, Dewan Komisaris diangkat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun. Pengangkatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan Keputusan Ketua Dewan Komisaris OJK, POJK 33/2014 tertanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik.

Berikut dibawah ini adalah riwayat singkat dari masing-masing anggota Komisaris dan Direksi Perseroan :



Freddy Santoso – Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, usia 71 tahun. Memperoleh gelar Insinyur Elektro pada tahun 1974 dari Universitas Trisakti.

Riwayat pekerjaan :

- Sejak tahun 1978 sampai sekarang, menjabat sebagai Direktur Utama pada PT Colcorindo Raya.
- Sejak tahun 2017 sampai sekarang, menjabat sebagai Komisaris Utama pada PT Protech Mitra Perkasa Tbk.
- Sejak tahun 2017 sampai sekarang, menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan.



Anita Marta– Komisaris

Warga Negara Indonesia, usia 57 tahun. Memperoleh gelar Bachelor of Science in Finance tahun 1989 dari Boston University, Boston, Massachusetts, USA, memperoleh gelar Master of Business Administration Concentration; Finance pada tahun 1990 dari University of San Francisco, San Fransisco, CA., USA dan Memperoleh gelar Master of Science in Finance tahun 1993 dari Boston College, Boston, Massachusetts, USA.

Riwayat pekerjaan :

- Sejak tahun 1992 sampai dengan tahun 1993, menjabat sebagai Portofolio Accounting pada State Street Bank, Boston, USA, Mutual Fund International.
- Sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 1995, menjabat sebagai Assistant Manager pada Citibank N. A., Jakarta. Securities Services.
- Sejak tahun 2007 sampai sekarang menjabat sebagai Komisaris pada PT Okansa Indonesia.
- Sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang, menjabat sebagai Komisaris pada PT Indovest Central.
- Sejak tahun 2016 sampai sekarang menjabat sebagai Komisaris pada PT Telesys Indonesia.
- Sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang menjabat sebagai Komisaris Utama PT Protech Mitra Perkasa Tbk.
- Sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang menjabat sebagai Komisaris Perseroan.



Fandy Wijaya – Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia , usia 34 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Akuntansi tahun 2006 dari Universitas Katolik Parahyangan.

Riwayat pekerjaan :

- Sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2017, menjabat sebagai Direktur pada CV Bahagia Sukses Bersama.
- Sejak tahun 2014 sampai sekarang, menjabat sebagai *Consultant* pada *Business And Consultant*.
- Sejak tahun 2017 sampai sekarang, menjabat sebagai Komisaris Independen PT Charnic Capital.



**Anton Santoso – Direktur Utama**

Warga Negara Indonesia, usia 48 tahun. Memperoleh gelar Bachelor of Science in Electrical Engineering tahun 1991 dari University of Lowell, Massachusetts, USA, memperoleh gelar Master of Science in Finance tahun 1992 dari Boston College, Boston, Massachusetts, USA. Tugas tanggungjawab sebagai Direktur Utama adalah melakukan koordinasi kegiatan direksi dalam pengurusan Perseroan.

Riwayat pekerjaan :

- Sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2007, menjabat sebagai Direktur Utama pada PT Okansa Capital.
- Sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang menjabat sebagai Direktur Utama pada PT Okansa Indonesia.
- Sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang menjabat sebagai Direktur Utama pada PT Indovest Central.
- Sejak tahun 2013 sampai sekarang menjabat sebagai Direktur Utama PT Telesys Indonesia.
- Sejak tahun 2016 sampai sekarang menjabat sebagai Direktur Utama PT Protech Mitra Perkasa Tbk.
- Sejak tahun 2007 sampai sekarang menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan.



**Nicholas Santoso – Direktur**

Warga Negara Indonesia, usia 20 tahun. Memperoleh gelar Bachelor Degree In Finance & Economics tahun 2016 dari The George Washington University, Washington DC, USA.

Riwayat pekerjaan :

- Sejak Juni 2015 sampai dengan Agustus 2015, Magang pada Merrill Lynch, Washington DC, USA.
- Sejak Juni 2016 sampai dengan Desember 2017 menjabat sebagai Investment Manager pada Perseroan.
- Sejak Januari 2017 sampai sekarang, menjabat sebagai Direktur Perseroan.



**Aris Setyadi – Direktur Independen**

Warga Negara Indonesia, usia 27 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Teknik Kimia dari Universitas Katolik Parahyangan, memperoleh gelar Magister Teknik Kimia, dari Institut Teknologi Bandung pada tahun 2016.

Riwayat pekerjaan :

- Sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2016, menjabat sebagai Engineering Team (Project) pada LAPI ITB.
- Sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2017, menjabat sebagai Product Development pada Cisadane Jaya Perkasa.
- Sejak Desember 2017 sampai sekarang, menjabat sebagai Direktur Perseroan.

**Kompensasi Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan RUPS Perseroan jumlah kompensasi dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi per tanggal, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar Rp242.300.000; dan nihil.

**Sifat Hubungan Kekeluargaan Diantara Anggota Direksi, Anggota Dewan Komisaris, dan Pemegang Saham Perseroan.**

| No. | Nama             | Jabatan         | Sifat Hubungan Kekeluargaan   |
|-----|------------------|-----------------|---|
| 1.  | Freddy Santoso   | Komisaris Utama | Merupakan ayah kandung dari Anton Santoso                                 |
| 2.  | Anton Santoso    | Direktur Utama  | Merupakan suami dari Anita Marta, dan ayah kandung dari Nicholas Santoso  |
| 3.  | Anita Marta      | Komisaris       | Merupakan Istri dari Anton Santoso, dan Ibu kandung dari Nicholas Santoso |
| 4.  | Nicholas Santoso | Direktur        | Merupakan anak kandung dari Anton Santoso dan Anita Marta                 |

**3. TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK (*GOOD CORPORATE GOVERNANCE* (“GCG”))**

Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan nilai-nilai *Good Corporate Governance* (“GCG”) hal ini sejalan dengan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka, dan Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya dengan berpedoman pada anggaran dasar serta ketentuan dan peraturan yang berlaku khususnya di bidang Pasar Modal.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance* “GCG”). GCG dijadikan oleh Perseroan sebagai pedoman dalam mengambil keputusan agar tujuan Perseroan dapat tercapai, serta menjamin penggunaan sumberdaya se-efisien mungkin. Penerapan GCG pada Perseroan bertujuan untuk meningkatkan transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran dalam memenuhi hak-hak pemegang saham sehingga Perseroan dapat menjalankan usahanya dengan berperilaku bijak dengan prinsip kehati-hatian.

Perseroan juga telah memiliki perangkat-perangkat sebagai perusahaan yang menerapkan GCG sesuai dengan ketentuan pasar modal, antara lain telah memiliki Komisaris Independen dan Direksi independen sesuai dengan POJK 33/2014, serta satu orang Sekretaris Perusahaan yang telah sesuai dengan POJK 35/2014. Perseroan juga telah membentuk Komite Audit yang akan membantu Dewan Komisaris dalam melakukan penelaahan, pelaporan dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai laporan keuangan Perseroan yang mencakup didalamnya keterbukaan informasi, sistem pengendalian internal dan manajemen risiko, sesuai dengan POJK 55/2015, dan telah membentuk dan menyusun piagam unit audit internal, yang telah sesuai dengan POJK 56/2016, serta telah membentuk komite nominasi dan remunerasi yang telah sesuai dengan POJK 34/2014.

**Sekretaris Perusahaan**

Sebagai memenuhi ketentuan POJK 35/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, Perseroan telah mengeluarkan Surat Keputusan No.003/CC/II/2018 pada tanggal 6 Februari 2018 tentang Pembentukan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), dimana Perseroan telah menunjuk Nicholas Santoso untuk melaksanakan fungsi Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), Nicholas Santoso merupakan Direktur Perseroan dan juga menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan pada Perseroan.

Fungsi sekretaris perusahaan melaksanakan tugas paling kurang:

- a. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- b. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- c. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:

1. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
  2. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
  3. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
  4. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
  5. Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- d. Sebagai penghubung antara Perseroan atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Perseroan atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

Alamat Sekretaris Perusahaan  
Menara Sudirman Lt.8,  
Jl. Jend. Sudirman Kav.60  
Jakarta 12190, Indonesia  
Tel. +6221 5226488, Fax. +6221 5226518

#### **Komite Remunerasi Dan Nominasi**

Berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris OJK, POJK 34/2014 Tanggal 8 Desember 2014. Perseroan membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Perseroan No.004/CC/II/2018 pada tanggal 6 Februari 2018.

Dewan Komisaris menyetujui untuk menunjuk Fandy Wijaya selaku Komisaris Independen Perseroan untuk juga bertindak selaku Ketua Komite Remunerasi dan Nominasi Perseroan terhitung sejak tanggal Surat Keputusan tersebut, dengan susunan anggota sebagai berikut:

- a. Freddy Santoso yang merupakan Komisaris Utama Perseroan, juga bertindak sebagai anggota Komite Remunerasi dan Nominasi pada Perseroan
- b. Deslyn Natalia sebagai Anggota  
Riwayat pekerjaan:
  - Sejak Januari 2018 sampai dengan saat ini menjabat sebagai HRD Manager.
  - Sejak Januari 2018 sampai dengan saat ini, menjabat sebagai anggota komite Remunerasi dan Nominasi pada Perseroan.

Adapun tugas dan tanggung jawab dan wewenang Komite Nominasi dan Remunerasi Pedoman dan Tata Tertib Kerja Komite Remunerasi dan Nominasi adalah sebagai berikut :

- a. Terkait dengan fungsi Nominasi:
  - 1) memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
    - a) komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
    - b) kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi; dan
    - c) kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
  - 2) membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris. berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
  - 3) memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
  - 4) memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.
- b. Terkait dengan fungsi Remunerasi:
  - 1) memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
    - a) struktur Remunerasi;
    - b) kebijakan atas Remunerasi; dan
    - c) besaran atas Remunerasi;
  - 2) membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

### **Komite Audit**

Perseroan telah mempunyai Komite Audit sesuai dengan Keputusan Dewan Komisiner OJK, POJK 55/2015 Tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, serta Peraturan PT Bursa Efek Indonesia No.1-A Tentang Pencatatan Saham dan Efek bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat dengan Lampiran I dari Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. KEP-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014.

Berdasarkan Surat Keputusan No. 001/CC/II/2018 tanggal 6 Februari 2018, berikut adalah susunan keanggotaan Komite Audit Perseroan:

- Fandy Wijaya, yang merupakan komisaris independen, bertindak sebagai Ketua Komite Audit.
- Ingrid Feliciany, Anggota Komite Audit  
Warga Negara Indonesia, 27 Tahun, pada tahun 2015 lulus dari Universitas Tarumanagara, Jurusan Manajemen, Jakarta.  
Riwayat Pekerjaan:
  - Menjabat sebagai Finance pada Computrade Technology International pada tahun 2016 sampai dengan 2017
  - Menjabat sebagai Komite Audit, pada Perseroan, sejak 1 Februari 2018 sampai dengan sekarang.
- James Leonardo Djoni, Anggota Komite Audit  
Warga Negara Indonesia, 20 Tahun, pada tahun 2014 lulus dari Jakarta International Collage, Jakarta, Indonesia. Pada tahun 2016 lulus dari Australia Bachelor of Business in Banking Finance 7 Business.  
Riwayat Pekerjaan:
  - Menjabat sebagai PR & Marketing Assistant pada Altitude Group – Akira Back Jakarta ppada tahun 2017
  - Menjabat sebagai komite audit perseroan sejak 1 Februari 2018

### **Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit:**

Adapun tugas dan tanggung jawab Komite Audit sesuai dengan Piagam Komite Audit adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
- b. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
- c. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya;
- d. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan fee;
- e. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
- f. melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris;
- g. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
- h. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan; dan
- i. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

### **Unit Audit Internal**

Sesuai dengan Keputusan Dewan Komisiner OJK, POJK 56/2015 Tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal, Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 002/CC/II/2018 tanggal 6 Februari 2018, Adapun anggotanya adalah sebagai berikut:

- Sri Gustina Hasibuan, Kepala Unit Audit Internal.  
Warga Negara Indonesia, 23 tahun, lulus Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.  
Riwayat singkat pekerjaan :
  - Menjabat sebagai Accountant pada PT Colcorindo Raya, tahun 2015 - 2016
  - Menjabat sebagai Komite Audit pada PT Protech Mitra Perkasa Tbk, tahun 2016 - Sekarang
  - Menjabat sebagai Audit Internal pada Perseroan sejak 1 Februari 2018 - sekarang

**Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal :**

Adapun tugas dan tanggung jawab unit audit internal sesuai dengan Piagam Audit Internal adalah sebagai berikut :

1. Menyusun dan melaksanakan program kerja audit internal tahunan;
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen resiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan;
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas di bidang keuangan, proyek, pemasaran, akuntansi, operasional dan sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
4. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
5. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
6. Memantau, menganalisis, serta melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
7. Bekerjasama dengan Komite Audit;
8. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya;
9. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

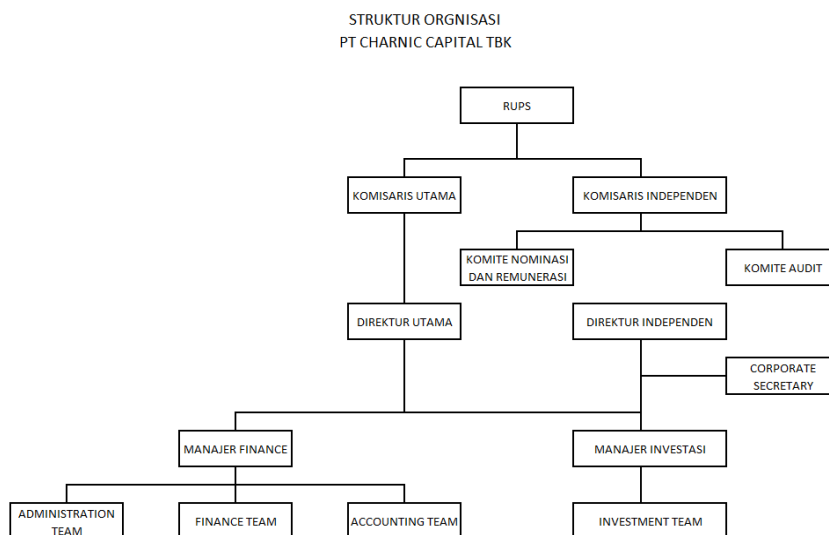
Perseroan telah menguraikan sistem pengendalian internal yang diterapkan oleh Emiten dan uraian mengenai pelaksanaan pengawasan internal

Saat ini sistem pengendalian internal yang diterapkan Perseroan, masih dalam sebatas kebijakan manajemen Perseroan antara lain:

- Efektifitas dan efisiensi operasional
- Reliabilitas pelaporan keuangan
- Kepatuhan atas hukum dan peraturan yang berlaku

Uraian pelaksanaan pengawasan internal dilakukan oleh unit audit internal yang disebut dalam tugas dan tanggung jawab unit audit internal.

**Struktur Organisasi Perseroan**





#### 4. SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan menyadari sepenuhnya bahwa sumber daya manusia (“SDM”) merupakan salah satu faktor penentu bagi keberhasilan setiap usaha dan kegiatannya. Oleh karena itu, Perseroan secara sungguh-sungguh, terencana, dan berkesinambungan memusatkan perhatian untuk selalu meningkatkan kualitas sumber daya manusia, melalui berbagai program pendidikan, pelatihan, pengembangan, pemeliharaan, dan pelayanan kesejahteraan bagi seluruh karyawan baik secara teknis fungsional dan manajerial.

Perseroan telah memenuhi kewajiban pembayaran kepada karyawannya dengan memenuhi ketentuan tentang upah minimum propinsi/regional yang berlaku bagi pegawai.

##### **Profil karyawan Perseroan**

##### Komposisi Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2017, Perseroan mempekerjakan 9 (sembilan) orang karyawan. Tabel berikut ini menunjukkan komposisi sumber daya manusia Perseroan menurut jenjang pendidikan, manajemen, usia dan status karyawan dimana Komisaris dan Direksi tidak termasuk dalam pengelompokan karyawan.

##### **Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan**

| Tingkat Pendidikan Formal | 31 Desember |          |
|---------------------------|-------------|----------|
|                           | 2017        | 2016     |
| Pasca Sarjana (S2)        | 4           | 2        |
| Sarjana (S1)              | 5           | 4        |
| Diploma III               | -           | -        |
| SMA ke bawah              | -           | -        |
| <b>Jumlah</b>             | <b>9</b>    | <b>6</b> |

##### **Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Manajerial**

| Jenjang Manajerial | 31 Desember |          |
|--------------------|-------------|----------|
|                    | 2017        | 2016     |
| Direksi            | 3           | 2        |
| Manajer            | 1           | 2        |
| Supervisor         | 1           | 1        |
| Pelaksana          | 4           | 1        |
| <b>Jumlah</b>      | <b>9</b>    | <b>6</b> |

##### **Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Usia**

| Tingkat Usia        | 31 Desember |          |
|---------------------|-------------|----------|
|                     | 2017        | 2016     |
| <30 Tahun           | 4           | 4        |
| 31 – 40 Tahun       | 2           | -        |
| 41 – 50 Tahun       | 2           | 2        |
| Lebih dari 50 Tahun | 1           | -        |
| <b>Jumlah</b>       | <b>9</b>    | <b>6</b> |

### Komposisi Karyawan Menurut Status Kerja

| Status Karyawan | 31 Desember |          |
|-----------------|-------------|----------|
|                 | 2017        | 2016     |
| Tetap           | 9           | 6        |
| Kontrak         | -           | -        |
| <b>Jumlah</b>   | <b>9</b>    | <b>6</b> |

#### Karyawan Yang Memiliki Keahlian Khusus

Anton Santoso selaku Direktur Utama Perseroan memiliki keahlian khusus. Dimana beliau pernah menjabat sebagai Direktur Utama perusahaan sekuritas yaitu PT Okansa Capital sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2007.

#### Tunjangan dan Fasilitas Karyawan

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai kemampuan Perseroan, Perseroan menyediakan fasilitas bagi karyawan berupa:

1. Program BPJS (Badan Pelaksanaan Jaminan Sosial)  
Perseroan telah mengikuti program BPJS
2. Tunjangan Hari Raya  
Diberikan kepada karyawan yang telah memiliki masa kerja sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan.
3. Jaminan pemeliharaan kesehatan  
Diberikan kepada karyawan dan keluarga karyawan dalam bentuk penggantian uang kesehatan sebesar 1 (satu) bulan gaji dalam 1 (satu) tahun oleh Perseroan.
4. Pinjaman pegawai  
Untuk meringankan beban karyawan, perusahaan memberikan bantuan keuangan berupa pinjaman bagi karyawan untuk keperluan yang dianggap penting dan mendesak.
5. Bonus  
Atas dasar kebijaksanaan Perseroan, bonus dapat diberikan kepada karyawan yang berprestasi dan disesuaikan dengan kondisi dan kemampuan Perseroan saat itu.

#### **5. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN.**

- Kemungkinan keterlibatan Perseroan, anggota direksi dan anggota dewan komisaris Perseroan dalam perkara-perkara perdata, pidana, administrasi negara, perselisihan hubungan industrial, perpajakan, dan perkara-perkara lainnya di hadapan badan peradilan umum dan arbitrase, pengadilan tata usaha negara, pengadilan hubungan industrial, dan pengadilan pajak.  
Sehubungan dengan kemungkinan keterlibatan Perseroan, anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, dalam perkara-perkara perdata, pidana, administrasi negara, perselisihan hubungan industrial maupun perpajakan di hadapan badan-badan peradilan umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau pada Pengadilan Hubungan Industrial dan Pengadilan Pajak, maka berdasarkan pemeriksaan secara mandiri oleh Konsultan Hukum melalui berbagai macam sumber, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan dan Surat Pernyataan Direksi Perseroan, menerangkan bahwa Perseroan, maupun masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, tidak terdapat perkara-perkara perdata, pidana, administrasi negara, perselisihan hubungan industrial, maupun perpajakan, di badan peradilan umum dan arbitrase, pengadilan tata usaha negara, pengadilan hubungan industrial, dan pengadilan pajak.

- Kemungkinan keterlibatan Perseroan, anggota direksi dan anggota dewan komisaris Perseroan, dalam pendaftaran atau perkara yang menyangkut kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, atau pembubaran atau pemeriksaan oleh pengadilan atau instansi lainnya yang berwenang, termasuk yang dimaksud dalam undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan terbatas. Sehubungan dengan kemungkinan keterlibatan Perseroan, anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, dalam perkara-perkara yang menyangkut kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, atau pembubaran atau pemeriksaan oleh pengadilan atau instansi lainnya yang berwenang termasuk yang dimaksud dalam Undang-Undang nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka berdasarkan pemeriksaan secara mandiri oleh Konsultan Hukum melalui berbagai macam sumber, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, dan Surat Pernyataan Direksi Perseroan menyatakan dan menerangkan bahwa Perseroan, maupun masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak terdapat perkara-perkara yang menyangkut kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang atau pembubaran atau pemeriksaan oleh pengadilan atau instansi lainnya dalam lingkungan badan peradilan terkait yang ada di wilayah Republik Indonesia.

## 6. ASURANSI

Perseroan melakukan perlindungan asuransi yaitu:

1. *Property All Risk Insurance* Perseroan yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Buana Independent, tanggal 31 Desember 2017, dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Nomor Polis : DI0101161703531
  - b. Uraian Pertanggungan : Kerusakan properti pada bangunan, mesin, stok, dan isi bangunan di Menara Sudirman, Jl. Jend Sudirman Kav.60, Jakarta.
  - c. Jumlah Premi : Rp6.150.000.000,00 (enam milyar seratus lima puluh juta Rupiah)
  - d. Masa Berlaku : 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2018.
  
2. *Public Liability Insurance* Perseroan yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Buana Independent, tanggal 31 Desember 2017, dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Nomor Polis : DI0109011700051
  - b. Uraian Pertanggungan : Kerusakan properti yang diakibatkan oleh pihak ketiga untuk properti di Menara Sudirman, Jl. Jend Sudirman Kav.60, Jakarta.
  - c. Jumlah Premi : Rp1.925.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh lima ribu Rupiah)
  - d. Masa Berlaku : 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2018.
  
3. Asuransi Gempa Bumi Perseroan yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Buana Independent, tanggal 31 Desember 2017, dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Nomor Polis : DI0101331700729
  - b. Uraian Pertanggungan : Kerugian/kerusakan yang terjadi akibat gempa bumi untuk bangunan di Menara Sudirman, Jl. Jend Sudirman Kav.60, Jakarta.
  - c. Jumlah Premi : Rp6.150.000.000,00 (enam milyar seratus lima puluh juta Rupiah)
  - d. Masa Berlaku : 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2018.

Asuransi tercatat atas nama Perhimpunan Penghuni Kondominium Perkantoran Menara Sudirman, Bahwa berdasarkan Pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun ("PP 4/1988") Perhimpunan Penghuni harus mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran.

Terhadap harta kekayaan yang tidak diasuransikan atas resiko yang mungkin timbul, Perseroan akan menanggung setiap resiko yang mungkin timbul dari rusaknya, hilangnya atau musnahnya harta kekayaan miliknya dan dalam hal terjadinya resiko rusak, hilang dan musnahnya harta kekayaan tersebut karena suatu peristiwa tertentu, hal tersebut tidak akan mengganggu jalannya kegiatan usaha atau mengakibatkan berhentinya operasi Perseroan.

## 7. URAIAN SECARA UMUM KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Perseroan melakukan kegiatan usaha dalam bidang properti sampai dengan prospektus ini diterbitkan Perseroan melakukan penyewaan ruang perkantoran (*Office Space*) dan investasi saham dalam hal ini melakukan transaksi jual beli saham perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

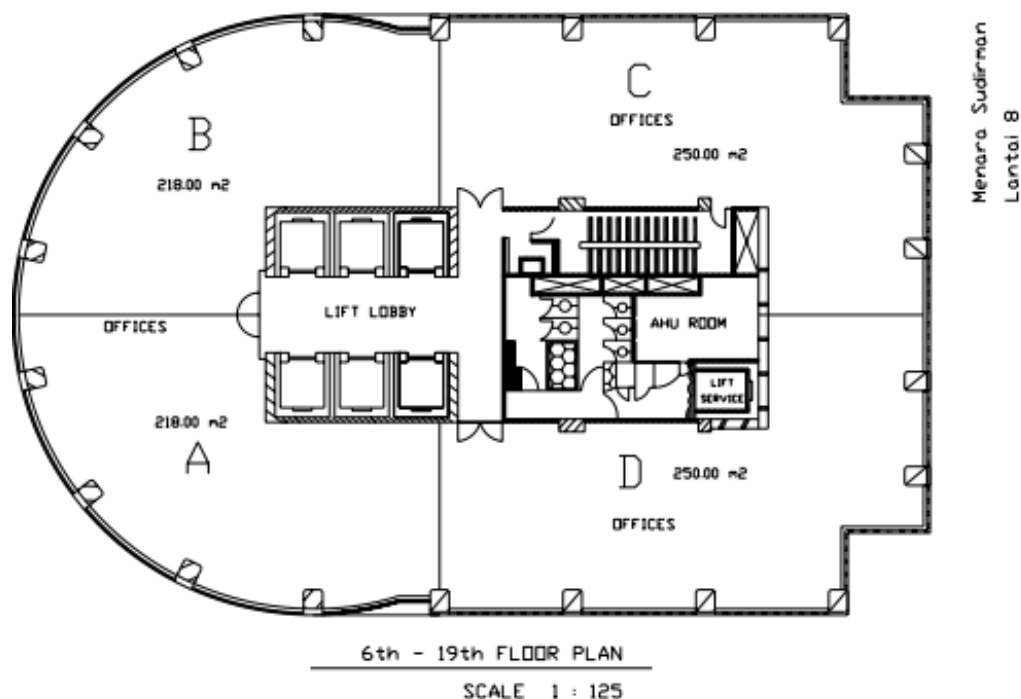
Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan bertempat di Menara Sudirman lantai 8 zona B, Jl. Jenderal Sudirman, kav. 60 Jakarta Selatan 12190, DKI Jakarta.

### A. KEGIATAN OPERASIONAL

Dalam menjalankan usahanya Perseroan memiliki kegiatan operasional sebagai berikut:

#### - Penyewaan Ruang Perkantoran

Perseroan melakukan kegiatan usaha dengan menyewakan ruang perkantoran. Perseroan meyakini bahwa kebutuhan akan ruang perkantoran akan semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan perekonomian Indonesia yang akan semakin membaik di masa yang akan datang. Dengan melakukan penyewaan atas ruang perkantoran maka perseroan akan menerima pendapatan yang rutin atau disebut dengan "*recurring income*" dan dinilai mampu menopang keuangan Perseroan.



Sumber : Perseroan

Foto : Denah lokasi properti perkantoran Perseroan

Berikut merupakan tabel yang menggambarkan kepemilikan properti ruang Perkantoran yang dimiliki Perseroan:

| No. | Alamat   | Zona    | Jumlah Unit | Luas   |
|-----|--|---------|-------------|--------|
| 1.  | Menara Sudirman Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan 12190. DKI Jakarta.  | A,B,C,D | 4           | 936 m2 |
| 2.  | Menara Sudirman Lantai 12, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan 12190. DKI Jakarta. | B       | 1           | 218 m2 |

Rincian pendapatan sewa yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan sewa masing-masing pada tahun 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

| Keterangan                          | <i>(dalam jutaan Rupiah)</i> |              |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                                     | <b>31 Desember</b>           |              |
|                                     | <b>2017</b>                  | <b>2016</b>  |
| Pihak – pihak berelasi              | 1.308                        | 1.308        |
| Pihak ketiga                        |                              |              |
| PT Timerindo Perkasa International  | 1.155                        | 1.155        |
| PT Indra Eramulti Logam Industri    | 659                          | 719          |
| PT Komunikasi Perkasa International | 495                          | 495          |
| Sub-jumlah                          | 2.309                        | 2.369        |
| <b>Jumlah</b>                       | <b>3.617</b>                 | <b>3.677</b> |

- **Investasi Saham**

Perseroan menilai bahwa untuk mendapatkan *return* yang tinggi bisa dihasilkan dari investasi saham, namun seiring dengan potensi *return* yang tinggi yang dapat dihasilkan, investasi di saham juga memiliki risiko yang tinggi juga atau yang disebut dengan "*high risk high return*" dengan menyadari hal tersebut, maka Perseroan melakukan berbagai strategi dalam berinvestasi. Perseroan melakukan investasi saham yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berikut merupakan tabel yang menggambarkan laba (rugi) transaksi perdagangan efek termasuk perubahan nilai wajar efek untuk diperdagangkan.

| Keterangan  | <i>(dalam juta Rupiah)</i> |              |
|---|----------------------------|--------------|
|   | <b>31 Desember</b>         |              |
|   | <b>2017</b>                | <b>2016</b>  |
| Keuntungan direalisasi atas penjualan efek untuk diperdagangkan- neto | 31                         | 2            |
| Perubahan nilai wajar efek untuk diperdagangkan – neto                | 1.717.185.220              | 1.665        |
| <b>Jumlah</b>   | <b>1.747.811.800</b>       | <b>1.667</b> |

Berikut merupakan beberapa faktor yang dapat mempengaruhi pendapatan Perseroan untuk saat ini dan di masa yang akan datang, antara lain:

- Sewa Ruang Kantor  
Faktor-faktor yang mempengaruhi Permintaan sewa terhadap ruang kantor Perseroan antara lain:
  1. Perekonomian
  2. Kebutuhan yang meningkat pada ruang perkantoran
  3. Jumlah ruang perkantoran yang tersedia
  4. Persaingan dengan penyedia ruang kantor lainnya
  
- Investasi / Perdagangan Efek  
Faktor yang mempengaruhi harga saham investasi Perseroan, antara lain:
  1. Kinerja perusahaan penerbit saham
  2. Risiko yang dihasilkan investasi saham
  3. Tingkat dividen yang di berikan
  4. Faktor perekonomian Indonesia
  5. Kondisi politik di dalam negeri

## **B. KEUNGGULAN KOMPETITIF**

Dalam menjalankan usahanya Perseroan memiliki keunggulan kompetitif, diantaranya:

### **1. Properti Di Daerah Pusat Bisnis**

- **Lokasi Strategis**  
Lokasi properti yang dimiliki oleh Perseroan terletak di tempat yang strategis yaitu berada di daerah bisnis Jakarta, dimana posisi properti yang dimiliki oleh Perseroan tersebut terletak di sekitar daerah *Sudirman Central Business District (SCBD)*, sehingga kebutuhan terhadap ruang perkantoran sangat tinggi. Permintaan yang tinggi terhadap ruang perkantoran dapat meningkatkan tarif sewa yang di berikan kepada pelanggan.
  
- **Harga Sewa yang Kompetitif**  
Perseroan merupakan Perusahaan yang bergerak di dalam bidang usaha properti yang berfokus pada penyewaan ruang perkantoran. Pada saat ini, Perseroan memiliki ruang perkantoran di Menara Sudirman dengan harga yang kompetitif. Perseroan diuntungkan atas properti yang dimiliki yang terletak di kawasan bisnis Jakarta.

### **2. Investasi / Perdagangan Efek**

- **Pemilihan Portofolio Saham**  
Perseroan melakukan investasi / perdagangan efek dengan berbagai pertimbangan untuk mengisi komposisi portofolio. Perseroan melakukan seleksi terhadap efek yang dinilai layak untuk di investasikan / diperdagangkan, penilaian tersebut mempertimbangkan keuntungan serta risiko yang dimiliki oleh efek tersebut.
  
- **Analisa Terhadap Portofolio Efek**  
Perseroan memiliki tim yang bertugas untuk melakukan analisa terhadap efek yang dijadikan sebagai pilihan untuk portofolio investasi / perdagangan. Analisa yang dilakukan oleh manajemen Perseroan mengacu pada fundamental efek perusahaan, bisnis, serta prospek usaha perusahaan. Analisa fundamental merupakan metode analisis yang digunakan untuk menilai kondisi keuangan perusahaan atau hal lainnya yang berpengaruh langsung maupun tidak langsung terhadap kinerja keuangan perusahaan. Selain analisa fundamental, manajemen Perseroan juga mengandalkan analisa teknikal sebagai penentu waktu (*timing*) yang tepat untuk melakukan investasi / perdagangan efek.

- **Update Informasi**

Perseroan memiliki berbagai macam fasilitas pendukung untuk menunjang kebutuhan atas informasi yang dibutuhkan dalam investasi saham. Semakin cepat informasi yang didapatkan oleh Perseroan, maka semakin cepat keputusan yang akan diambil. Sehingga dapat mengoptimalkan pendapatan serta meminimalisir risiko yang mungkin didapat dari investasi saham. Dalam hal ini, Perseroan akan bertindak sebagai pemegang saham perusahaan, serta memiliki hak seperti pemegang saham lainnya.

**3. Pendapatan Dari Diversifikasi Usaha**

Perseroan memiliki sumber pendapatan yang bersumber dari bidang usaha yang berbeda. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan bergerak dalam bisnis properti penyewaan ruang perkantoran dan investasi / perdagangan efek. Perseroan melakukan penyewaan tempat perkantoran yang menjamin pendapatan rutin Perseroan selama ada pelanggan yang menyewa ruang perkantoran tersebut. Selain bisnis properti Perseroan juga memiliki usaha dalam bidang investasi / perdagangan efek. Saat ini investasi saham di Indonesia memiliki tingkat pengembalian yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan tingkat suku bunga Bank. Tingkat pengembalian tersebut yang dimanfaatkan Perseroan untuk memperoleh pendapatan dari investasi / perdagangan efek.

**4. Kebutuhan Modal yang moderat dengan struktur biaya yang rendah**

Salah satu *key success Factor* sektor investasi saham adalah kemampuan perusahaan mengelola dana, sehingga perusahaan memiliki fundamental yang kuat dalam menghadapi fluktuasi harga saham. Selain itu Perseroan keuangan perseroan ditopang oleh bisnis properti yang dapat memastikan bahwa Perseroan akan selalu mendapatkan pemasukan secara rutin. Perseroan berupaya beroperasi di biaya serendah mungkin, tanpa mengorbankan kepentingan jangka pendek ataupun jangka panjang.

**5. Manajemen dikelola oleh sumber daya manusia yang memiliki pengalaman yang sesuai dengan bidangnya masing-masing.**

Perseroan memiliki sumber daya manusia yang sangat berpengalaman dalam bidang usaha penyewaan properti dan investasi /perdagangan efek. Sumber daya manusia Perseroan memiliki dukungan pengalaman dan ilmu untuk menjalankan kegiatan operasional dengan baik. Masing-masing anggota tim manajemen Perseroan sudah berpengalaman dan sangat ahli dengan kegiatan pada bidang masing -masing sehingga mampu mengatasi permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh Perseroan.

**6. Dukungan yang kuat dari pemegang saham bereputasi baik**

Pemegang saham memiliki rekam jejak kesuksesan yang telah terbukti untuk memperoleh pendanaan dengan biaya efektif. Manajemen Perseroan berusaha untuk memanfaatkan hubungan dan keahlian Pemegang Saham dalam membangun usaha Perseroan.

**C. STRATEGI**

Perseroan menerapkan strategi berikut untuk mendorong pertumbuhan di masa depan:

**1. Properti**

- **Berfokus Sebagai Pengembang Dalam Bidang Penyewaan Ruang Perkantoran**

Perseroan akan berfokus dalam penyewaan ruang perkantoran. Dalam menyewakan ruang perkantoran, Perseroan memilih lokasi yang strategis dimana lokasi tersebut memiliki akses yang mudah serta terletak di dalam kota bisnis. Perseroan meyakini kedepannya kebutuhan akan ruang perkantoran masih akan dibutuhkan, sehingga mengakibatkan permintaan yang tinggi dari pelanggan seiring dengan kebutuhannya.

- **Melakukan Penambahan Properti**

Seiring dengan kebutuhan ruang perkantoran yang meningkat, Perseroan menyadari pentingnya melakukan penambahan properti. Penambahan properti dilakukan Perseroan dengan mempertimbangkan letak lokasi properti, potensi perekonomian di lokasi tersebut, serta akses yang mudah ke lokasi.

- **Menjalin Hubungan Baik Dengan Pelanggan**  
Perseroan berusaha melakukan yang terbaik untuk memenuhi kebutuhan serta permintaan dari pelanggan. Usaha ini dilakukan oleh Perseroan guna menjalin hubungan baik yang memungkinkan pelanggan akan merasa puas terhadap pelayanan yang di berikan oleh Perseroan dan akan membuka kemungkinan perpanjangan kontrak sewa serta dapat membuka peluang untuk penyewaan unit ruangan yang baru dari pelanggan itu sendiri dan /atau rekan usaha.
- **Melakukan Perawatan Terhadap Ruang Perkantoran**  
Perseroan melakukan perawatan rutin terhadap ruang perkantoran yang disewakan kepada pelanggan. Perseroan menjalin hubungan baik dengan pengelola gedung untuk dapat melakukan perawatan dan perbaikan terhadap ruang perkantoran apabila memiliki kerusakan.

## 2. Investasi / Perdagangan efek

- **Melakukan Investasi / Perdagangan Efek Yang Berbeda**  
Investasi / Perdagangan efek merupakan sebuah investasi yang memiliki risiko yang tinggi. Dalam menjalankan kegiatan usahanya perseroan melakukan pemilihan beberapa efek yang dijadikan sebagai komposisi portofolio investasi / perdagangan efek oleh Perseroan. Strategi ini dilakukan untuk meminimalisir risiko kerugian yang dapat terjadi apabila investasi dalam satu saham.
- **Menetapkan "Stop Loss"**  
Dalam berinvestasi / perdagangan efek, seringkali terdapat beberapa efek yang bergerak turun. Semakin dalam penurunan suatu efek, maka semakin dalam juga kerugian yang dialami oleh investor yang berinvestasi / melakukan perdagangan efek tersebut. Dalam berinvestasi / melakukan perdagangan efek, Perseroan menetapkan "stop loss" yang bertujuan untuk menjual sebuah efek pada batas harga tertentu dengan tujuan untuk menghindari potensi kerugian yang semakin besar.
- **Analisa Sebelum Memutuskan untuk Berinvestasi**  
Perseroan melakukan analisa untuk menegetahui layak atau tidaknya melakukan investasi dalam sebuah efek. Analisa yang dilakukan oleh perseroan dimulai dari analisa fundamental perusahaan penerbit efek, analisa industri kegiatan usaha, analisa ekonomi domestik serta ekonomi global dan hal lain yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham tersebut. Selain itu Perseroan juga melakukan analisa teknikal untuk menentukan waktu yang tepat melakukan investasi saham guna memperoleh potensi keuntungan yang optimal.

## 3. Membiayai Usaha Dengan Pendanaan Dari Berbagai Sumber Yang Memberikan Biaya Yang Lebih Rendah

Perseroan memiliki berbagai dukungan untuk pendanaan yang memiliki biaya yang rendah, dengan Penawaran Umum Saham Perseroan diharapkan Perseroan mendapatkan modal kerja yang murah dan setelah Penawaran Umum Saham, Perseroan mendapatkan alternatif sumber pendanaan lain yang murah seperti Obligasi, Rights Issue dan instrumen pasar modal lainnya.

## 4. Mengembangkan Sumberdaya Manusia yang berkualitas

Sumberdaya Manusia merupakan Aset terpenting untuk mendukung keberhasilan Perseroan. Perseroan berkeyakinan bahwa tim Manajemen dan sumberdaya Manusia yang berkualitas merupakan kunci kesuksesan untuk mengimplementasikan rencana kerja beserta pengembangannya dan menghadapi persaingan di Industri yang sama. Perseroan juga akan membangun kemampuan penjualan dan pemasaran untuk mencapai proyeksi pendapatan Perseroan.



#### **D. KEBIJAKAN INVESTASI**

Perseroan melakukan investasi dengan menerapkan kriteria investasi yang diyakini oleh Perseroan memberikan tingkat pengembalian yang optimal. Kriteria investasi yang ditetapkan oleh Perseroan diantaranya adalah:

- a) Melakukan analisa terhadap perusahaan yang akan di Investasikan oleh Perseroan, Antara lain:
  - Analisa Rasio Kinerja Keuangan Perusahaan
  - Analisa Fundamental / Proyeksi Perusahaan
- b) Menilai Prospek Usaha dari Perusahaan yang akan diinvestasikan.
- c) Menilai Prospek Industri dari Perusahaan yang akan diinvestasikan.
- d) Memperhitungkan hasil investasi dari calon Perusahaan yang akan di investasikan.
- e) Mempertimbangkan risiko investasi.

#### **E. PEMASARAN DAN PENJUALAN**

Kegiatan pemasaran Perseroan mengacun pada strategi pemasaran yang dilakukan Perseroan, antara lain:

- a. Perseroan selalu berusaha memberikan pelayanan yang terbaik bagi para pelanggan, sehingga diharapkan pelanggan tersebut akan melanjutkan kontrak sewa atas ruang kantor Perseroan. serta tidak menutup kemungkinan pelanggan Perseroan akan memberikan informasi tentang Perseroan kepada pihak lain. Kemudahan, ketepatan waktu, serta harga sewa yang kompetitif merupakan hal-hal yang diberikan Perseroan kepada para pelangganya.
- b. Memberikan harga sewa yang kompetitif kepada pelanggan. Demi menjamin kontrak sewa atas ruang kantor, Perseroan menawarkan harga yang kompetitif dengan perusahaan lain yang sejenis untuk persewaan ruang kantor.

#### **F. PERSAINGAN**

1. Properti Penyewaan Ruang Perkantoran  
Persaingan usaha yang dihadapi Perseroan khususnya datang dari perusahaan-perusahaan properti terkemuka yang memiliki properti gedung perkantoran yang banyak, serta mampu memberikan pelayanan yang lebih baik, harga yang lebih kompetitif, jumlah properti ruang perkantoran yang banyak. Selain itu, dalam menjalankan usaha penyewaan ruang perkantoran, Perseroan juga dihadapkan mengalami persaingan dengan timbulnya perusahaan-perusahaan yang baru.
2. Investasi / Perdagangan Efek  
Dalam menjalankan kegiatan usaha investasi / perdagangan efek, Perseroan tidak dihadapkan dengan persaingan usaha.

Untuk menghadapi persaingan tersebut, Perseroan didukung oleh tim manajemen yang handal. Keahlian serta jalinan hubungan yang baik dengan pelanggan akan memberikan keunggulan kompetitif serta menempatkan Perseroan pada posisi yang baik dalam persaingan usaha.

#### **G. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (*CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY "CSR"*)**

Perseroan dalam menjalankan kegiatan *Corporate Social Responsibility (CSR)*, Perseroan mengikuti serangkaian aktivitas yang bermanfaat bagi masyarakat. Kegiatan *CSR* yang dilakukan oleh Perseroan dapat bersifat rutin dan spontan. Kegiatan *CSR* yang bersifat rutin seperti kegiatan keagamaan, perayaan kemerdekaan, dll. Kegiatan *CSR* yang bersifat spontan dilakukan Perseroan seperti pada saat terjadinya bencana alam, dll.

#### **H. KECENDERUNGAN KEGIATAN USAHA**

Tidak ada kecenderungan yang signifikan yang mempengaruhi kegiatan usaha dan Prospek keuangan Perseroan.

## I. PROSPEK USAHA PERSEROAN

Perseroan saat ini memiliki properti yang di sewakan dalam bentuk ruang perkantoran. Kebutuhan atas ruang perkantoran diyakini akan selalu meningkat mengikuti permintaan pelanggan yang semakin bertambah untuk memenuhi kegiatan operasionalnya. Berkembangnya perekonomian di Indonesia, menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan terhadap ruang perkantoran.

Penyewaan properti merupakan alternatif yang mudah serta murah bagi perusahaan yang memulai kegiatan operasionalnya. Harga sewa yang lebih kecil di awal dibandingkan mengakuisi lahan yang membutuhkan biaya yang lebih besar, mengakibatkan perusahaan lebih memilih untuk menyewa ruang perkantoran. Hal lain yang menjadi pertimbangan perusahaan yang menyewa adalah posisi properti ruang kantor yang di miliki Perseroan, yaitu berada di tengah kota yang memiliki akses yang mudah serta berada di sekitar pusat bisnis Sudirman (*Sudirman Central Business District/ SCBD*) mengakibatkan permintaan terhadap properti ruang perkantoran Perseroan meningkat. Perseroan meyakini, dengan strategi usaha yang di terapkan, serta keunggulan kompetitif yang dimiliki, industri properti Perseroan memiliki prospek yang semakin cerah di masa masa yang akan datang.

Selain penyewaan ruang kantor, kegiatan investasi / perdagangan efek yang dilakukan oleh Perseroan memiliki potensi keuntungan yang besar dicerminkan oleh kinerja Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG ) yang menghasilkan *return* diatas suku bunga bank, menjadikan investasi saham semakin di gemari oleh investor, baik investor dalam negeri maupun investor luar negeri. Pada awal tahun 2018, IHSG menciptakan rekor harga tertinggi sepanjang sejarah. Rekor tinggi yang diciptakan oleh IHSG tersebut merupakan cerminan kinerja saham di Indonesia, pertumbuhan ekonomi, kebutuhan investasi untuk jangka waktu tertentu, kinerja positif dari perusahaan penerbit efek, menjadi beberapa faktor yang menghasilkan *return* atas investasi / perdagangan efek. Perbaikan ekonomi indonesia, pemberian peringkat investasi yang membaik untuk investasi di Indonesia, serta beberapa program pendukung yang dilakukan oleh pemerintah seperti program "Yuk Nabung Saham" dan "Desa Nabung Saham" merupakan faktor-faktor yang berdampak positif terhadap kegiatan investasi pada saham serta IHSG. Perseroan berkeyakinan bahwa kegiatan investasi yang di lakukan saat ini, memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dan mampu memberikan kinerja keuangan yang baik bagi Perseroan.

## VIII. TATA CARA PEMESANAN EFEK

### 1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Formulir Pemesanan Pembelian Saham (selanjutnya disebut "FPPS") dan Prospektus ini. Pemesanan pembelian saham dilakukan dengan menggunakan FPPS asli yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang dapat diperoleh pada Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum pada Bab XII dalam Prospektus ini. FPPS dibuat dalam 5 (lima) rangkap. Pemesanan yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh Pemesan. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani.

Setiap pemesan harus memiliki rekening efek pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI ketika melakukan pemesanan saham.

### 2. Pemesan yang berhak

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah Perorangan dan/atau Lembaga/Badan Usaha sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.A.7.

### 3. Jumlah Pemesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

### 4. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham-saham yang ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI Nomor Pendaftaran SP-011/SHM/KSEI/2018 Tanggal 19 Februari 2018:

A. Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas Saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut :

1. Perseroan tidak menerbitkan saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham ("SKS"), tetapi saham tersebut akan didistribusikan dalam bentuk elektronik yang di administrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam rekening efek selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2018.
2. Sebelum saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini dicatatkan di Bursa Efek, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan ("FKP").
3. KSEI, Perusahaan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam rekening efek.
4. Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar rekening efek di KSEI.
5. Pemegang saham yang tercatat dalam rekening efek berhak atas dividen, Saham bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada Saham.
6. Pembayaran dividen, Saham bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada Pemegang Saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
7. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, Pemegang Saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk.

8. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek.
  9. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Saham selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
  10. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.
- B. Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi atau Agen Penjualan di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan.
- 5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham**  
Selama Masa Penawaran Umum, para Pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja yang ditentukan dan disampaikan kepada Para Penjamin Emisi Efek dimana FPPS diperoleh.

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) formulir dan wajib diajukan oleh Pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan melampirkan:

- Fotocopy jati diri (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar serta Akta Pengangkatan Direksi terakhir bagi badan hukum), bagi pemesan badan usaha asing, disamping melampirkan fotocopy paspor/KIMS, AOA dan POA yang berlaku, wajib mencantumkan pada FPPS, nama dan alamat di luar negeri secara lengkap dan jelas;
- Bukti kepemilikan Rekening Efek atas nama pemesan; dan
- Bukti pembayaran sebesar jumlah pemesanan.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek, Agen Penjual dan Perseroan wajib untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham diatas tidak terpenuhi.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan efek dan terbukti bahwa Pihak tertentu mengajukan pemesanan efek melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk setiap penawaran umum, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan, Manajer Penjatahan hanya dapat mengikut sertakan satu formulir pemesanan efek yang pertama kali diajukan oleh pemesana yang bersangkutan atau sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

**6. Masa Penawaran Umum**

Masa Penawaran Umum akan akan berlangsung pada dua hari kerja tanggal 24 April 2018 sampai dengan 25 April 2018 mulai pukul 10.00 – 15.00 WIB.

**7. Tanggal Penjatahan**

Tanggal penjatahan dimana penjatahan saham akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 27 April 2018.

**8. Syarat Pembayaran**

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, RTGS, pemindahbukuan (PB), cek atau wesel bank dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan oleh pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan membawa tanda jati diri dan FPPS yang sudah diisi lengkap dan benar pada Penjamin Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan dan semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada :

**PT Bank CIMB Niaga Tbk**  
**Cabang Kebon Sirih, Jakarta**  
**Atas Nama : PT Erdikha Elit Sekuritas IPO**  
**Nomor Rekening : 800137369200**

Apabila pembayaran menggunakan cek, maka cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) FPPS, (cek dari milik/atas nama pihak ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran) dan sudah harus diterima secara efektif (*in good funds*) pada tanggal 25 April 2018. Apabila pembayaran tersebut tidak diterima pada tanggal dan waktu serta rekening di atas, maka FPPS yang diajukan dianggap batal dan tidak berhak atas penjatahan. Pembayaran dengan menggunakan cek atau transfer atau pemindahbukuan bilyet giro hanya berlaku pada hari pertama.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan bilyet giro bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau bilyet giro ditolak oleh bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan otomatis dianggap batal. Untuk pembayaran pemesanan pembelian saham secara khusus, pembayaran dilakukan langsung kepada Perseroan. Untuk pembayaran yang dilakukan melalui transfer account dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotocopy Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPPS-nya. Pembayaran melalui ATM tidak berlaku. Dalam 1 (satu) Slip Setoran tidak diperkenankan untuk diisi dengan campuran jenis pembayaran, misalnya tunai tidak dapat digabung dengan bilyet giro.

#### **9. Bukti Tanda Terima**

Para Penjamin Emisi Efek yang menerima pengajuan FPPS akan menyerahkan kembali kepada pemesan, tembusan dari FPPS lembar ke 5 sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian saham. Bukti tanda terima pemesanan pembelian saham tersebut bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan. Bukti tanda terima tersebut harus disimpan untuk kelak diserahkan kembali pada saat pengembalian uang pemesanan dan/atau penerimaan Formulir Konfirmasi Penjatahan atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesan pembelian saham secara khusus, bukti tanda terima pemesanan pembelian saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

#### **10. Penjatahan Saham**

Pelaksanaan penjatahan saham akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu penjatahan pasti (*fixed allotment*) dan penjatahan terpusat (*pooling*) sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Dalam Penawaran Umum ini, penjatahan pasti (*fixed allotment*) dibatasi sampai dengan jumlah sebanyak-banyaknya 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan dan sisanya sebanyak-banyaknya 1% (satu persen) akan dilakukan penjatahan terpusat (*pooling*).

##### **(1) Penjatahan Pasti ("Fixed Allotment")**

Penjatahan pasti dibatasi sebanyak-banyaknya 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah yang ditawarkan atau sebesar 198.000.000 (seratus sembilan puluh delapan juta) saham, yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada Dana Pensiun, Asuransi, Reksadana, Yayasan, Institusi bentuk lain, individu, di dalam negeri.

Dalam hal penjatahan terhadap suatu Penawaran Umum dilaksanakan dengan menggunakan Sistem Penjatahan Pasti, maka penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan persyaratannya sebagai berikut:

- a. Manajer penjatahan menentukan besarnya persentase dan Pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam penawaran umum. Penentuan besarnya persentase penjatahan pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesanan perorangan.
- b. Jumlah penjatahan pasti sebagaimana dimaksud pada butir a diatas termasuk pula jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam penawaran umum (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan dalam penawaran umum.
- c. Penjatahan pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana dimaksud pada Peraturan Penjatahan No. IX.A.7 pada angka 2 huruf a angka 3).

## **(II) Penjatahan Terpusat ("Pooling")**

Penjatahan terpusat dibatasi sebanyak-banyaknya 1% (satu persen) dari jumlah saham yang ditawarkan atau sebesar 2.000.000 (dua juta) saham. Jika jumlah Efek yang dipesan melebihi jumlah Efek yang ditawarkan melalui suatu Penawaran Umum, maka Manajer Penjatahan yang bersangkutan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa Efek setelah alokasi untuk Penjatahan Pasti sebagai berikut:

- a) dalam hal setelah mengecualikan pemesan efek pemesan sebagaimana dimaksud pada Peraturan Peraturan No. IX.A.7 pada angka 2 huruf a angka 3) dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka:
  - (i) pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah Efek yang dipesan;
  - (ii) dan dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa Efek, maka sisa Efek tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan sebagaimana dimaksud dalam angka 11 huruf (I) c menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
- b) dalam hal setelah mengecualikan pemesan Efek sebagaimana dimaksud pada Peraturan Peraturan No. IX.A.7 pada angka 2 huruf a angka 3) menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
- c) dalam hal setelah mengecualikan pemesanan efek sebagaimana dimaksud pada Peraturan No. IX.A.7 pada angka 2 huruf a angka 3) dan terdapat sisa Efek yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu, harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:
  - (i) dalam hal tidak akan dicatatkan di Bursa Efek, maka Efek tersebut dialokasikan secara proporsional menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan tanpa pecahan; atau
  - (ii) dalam hal akan dicatatkan di Bursa Efek, maka Efek tersebut dialokasikan dengan memenuhi persyaratan berikut ini:
    - a) para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa Efek, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah Efek yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana Efek tersebut akan tercatat; dan
    - b) apabila terdapat Efek yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

Manajer Penjatahan akan menyampaikan laporan hasil Pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan sesuai dengan Peraturan No.VIII.G.12, tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan No. IX.A.7 paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah berakhirnya masa Penawaran Umum.

Penjamin Emisi Efek atau Emiten wajib menyampaikan laporan hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah tanggal penjatahan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2 dan Peraturan No. IX.A. 7".

## **11. Pembatalan Atau Penundaan Penawaran Umum**

- a. Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif sampai berakhirnya Masa Penawaran Umum, Perseroan mempunyai hak untuk menunda untuk masa paling lama 3 bulan sejak efektifnya Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum ini.

Berdasarkan Peraturan No. IX.A.2 Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Emiten yang meliputi:
    - a) Indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 hari berturut-turut;
    - b) Bencana alam, perang, huru hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
    - c) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
  - 2) Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
    - a) mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Emiten dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
    - b) menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a);
    - c) menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
    - d) Emiten yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan Efek telah dibayar maka Emiten wajib mengembalikan uang pemesanan Efek kepada pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- b. Emiten yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Emiten wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
  - 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Emiten dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
  - 3) wajib menyampaikan kepada Bapepam dan LK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Emiten dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
  - 4) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada Bapepam dan LK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

## **12. Pengembalian Uang Pemesanan**

Bagi pemesan yang pesanannya ditolak seluruhnya atau sebagian atau dalam hal terjadinya pembatalan Penawaran Umum ini, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh para Penjamin Emisi di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.

Pengembalian uang pemesanan dalam hal terjadi force majeure sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum, jika dana tersebut telah disetorkan

kepada Perseroan maka selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) hari kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.

Pengembalian uang yang lebih dari 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum, maka pengembalian uang pemesanan tersebut akan disertai bunga jasa giro pada Bank penerima dari nilai pengembalian uang yang terlambat dibayarkan, yang dihitung dari hari kerja ke 3 (tiga) sejak Tanggal Penjatahan secara pro rata untuk setiap hari keterlambatan.

Pembayaran dapat diberikan dengan cek atas nama pemesan yang mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham, langsung oleh pemodal di kantor Penjamin Emisi Efek atau kantor Agen Penjualan dimana Formulir Pemesanan Pembelian Saham diajukan dengan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bagi pemesan khusus, pengembalian uang diatur dan dilakukan oleh Perseroan.

### **13. Penyerahan Formulir Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Pembelian Saham**

Distribusi Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham kepada masing-masing rekening efek pemesan saham pada para Penjamin Emisi Efek dan Agen Penjualan dimana FPPS yang bersangkutan diajukan akan dilaksanakan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal penjatahan. FKP atas pemesanan pembelian saham tersebut dapat diambil di BAE dengan menunjukkan tanda jati diri pemesan dan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan pembelian saham. Penyerahan FKP bagi pemesan pembelian saham secara khusus akan dilakukan oleh Perseroan.

### **14. Lain-Lain**

Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam suatu penawaran umum, maka Penjamin Emisi Efek, Agen Penjual Efek, Afiliasi dari Penjamin Emisi Efek, atau Afiliasi dari Agen Penjualan Efek dilarang membeli atau memiliki efek untuk portofolio efek mereka sendiri.

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Agen Penjual Efek atau Pihak Terafiliasi dengannya dilarang menjual efek yang telah dibeli atau akan akan dibelinya berdasarkan Perjanjian Penjamin Emisi Efek kecuali melalui Bursa Efek jika telah diungkapkan dalam Prospektus bahwa efek tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek.

Pemesan tidak bisa melakukan pembatalan atas pemesanan yang telah diajukan.



## IX. KEBIJAKAN DIVIDEN

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, keputusan mengenai pembagian dividen ditetapkan berdasarkan keputusan pemegang saham pada RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi. Perseroan dapat membagikan dividen pada tahun di mana Perseroan mencatatkan saldo laba ditahan positif dan setelah dikurangi dengan cadangan berdasarkan UUPT.

Para Pemegang Saham Perseroan yang merupakan hasil dari pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan pemegang saham lama , yaitu antara lain:

- a. menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS;
- b. menjalankan hak lainnya berdasarkan UUPT;
- c. dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan termasuk hak atas Dividen Kas.

Mulai tahun buku 2018, manajemen Perseroan merencanakan untuk membagikan dividen kas dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Dividen kas sebanyak-banyaknya 2% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai Rp2 miliar sampai dengan Rp3 miliar;
- b. Dividen kas sebanyak-banyaknya 5% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai lebih besar dari Rp3 miliar sampai dengan Rp5 miliar;
- c. Dividen kas sebanyak-banyaknya 10% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai lebih besar dari Rp5 miliar.

Dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Hasil operasi, arus kas, kecukupan modal dan kondisi keuangan Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang;
- 2) Kepatuhan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) yang merugikan pemegang saham sehubungan dengan pembatasan pihak ketiga dalam rangka pembagian dividen.

## X. PENJAMINAN EMISI EFEK

### A. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 02 tanggal 7 Februari 2018 dan Akta Addendum Pernyataan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham Perseroan No. 11 tanggal 12 April 2018 yang keduanya dibuat di hadapan Rahayu Ningsih S.H., Notaris di Jakarta, para Penjamin Emisi Efek yang namanya disebut dibawah ini, secara sendiri-sendiri menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual saham yang akan ditawarkan Perseroan kepada masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini yaitu sebesar 200.000.000 (dua ratus juta) saham baru atau sebesar 30,72% (tiga puluh koma tujuh dua persen), dengan harga penawaran Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham, sehingga mengikat diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual pada Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran sesuai dengan bagian penjaminannya masing-masing.

Perjanjian tersebut merupakan perjanjian lengkap yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai perihal yang dimuat dalam Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang isinya bertentangan dengan Perjanjian tersebut.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari Penjaminan Emisi Efek dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut :

| No.                                   | Penjamin Emisi Efek                    | Porsi Penjaminan |                 |        |
|---------------------------------------|--|------------------|-----------------|--------|
|                                       |  | (Jumlah Saham)   | (Jumlah Rupiah) | %      |
| <b>Penjamin Pelaksana Emisi Saham</b> |  |                  |                 |        |
| 1                                     | PT Erdikha Elit Sekuritas              | 188.050.000      | 37.610.000.000  | 94,03  |
| <b>Penjamin Emisi Saham</b>           |  |                  |                 |        |
| 2                                     | PT Jasa Utama Capital Sekuritas        | 10.150.000       | 2.030.000.000   | 5,08   |
| 3                                     | PT Evergreen Sekuritas Indonesia       | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 4                                     | PT Inti Fikasa Sekuritas               | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 5                                     | PT Lotus Andalan Sekuritas             | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 6                                     | PT Magenta Kapital Sekuritas Indonesia | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 7                                     | PT Minna Padi Investama Sekuritas Tbk  | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 8                                     | PT Panin Sekuritas Tbk                 | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 9                                     | PT Pacific Sekuritas Indonesia         | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 10                                    | PT Phillip Sekuritas Indonesia         | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 11                                    | PT Profindo Sekuritas Indonesia        | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 12                                    | PT Shinhan Sekuritas Indonesia         | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 13                                    | PT Sinarmas Sekuritas                  | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| 14                                    | PT Victoria Sekuritas Indonesia        | 150.000          | 30.000.000      | 0,08   |
| Total                                 |  | 200.000.000      | 40.000.000.00   | 100,00 |

Penjamin Pelaksana Emisi dan Penjamin Emisi Efek seperti tersebut di atas menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

## **B. Penentuan Harga Penawaran Umum Saham Pada Pasar Perdana**

Harga penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Pemegang Saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil penawaran awal (*bookbuilding*) pada tanggal 26 April 2018 sampai dengan tanggal 29 April 2018. Berdasarkan *bookbuilding* pada kisaran harga Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) sampai dengan Rp220,- (dua ratus dua puluh Rupiah) per saham, jumlah permintaan terbanyak hasil *bookbuilding* yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek berada pada kisaran harga Rp200,- (dua ratus Rupiah) sampai dengan Rp220,- (dua ratus dua puluh Rupiah) per saham. Dengan mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan oleh para Penjamin Emisi Efek dengan melakukan kegiatan penjajakan kepada para investor, ditetapkan harga penawaran sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham, dan dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti berikut:

1. Kondisi pasar saat *bookbuilding* dilakukan;
2. Permintaan dari investor
3. Kinerja keuangan Perseroan;
4. Data dan informasi Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri yang terkait;
5. Status dan perkembangan terakhir Perseroan;
6. Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dan PBV dari perusahaan publik dengan industri yang sama yang tercatat di BEI.
7. Mempertimbangkan kinerja saham Industri yang sama dan tercatat di BEI di pasar sekunder.

Berdasarkan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 02 tanggal 7 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Rahayu Ningsih S.H., Notaris di Jakarta, dalam Penawaran umum ini PT. Erdikha Elit Sekuritas sebagai Manajer Penjatahan.

Tidak dapat dijamin atau dipastikan bahwa setelah Penawaran Umum ini harga Saham Perseroan akan terus berada diatas, Harga Penawaran atau perdagangan Saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di BEI.

**PENENTUAN HARGA SAHAM TERSEBUT DIATAS TELAH DIBUAT SECARA WAJAR OLEH PERSEROAN DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK**

## XI. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan profesi penunjang pasar modal yang berpartisipasi dalam rangka Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut :

1. Akuntan Publik : Johannes Juara & Rekan  
Gd. Plaza Sentral Lt. 18, Jl. Jend. Sudirman No.47 Jakarta 12930  
Nama Partner : Johannes E. Runtuwene  
No. STTD : 319/PM/STTD-AP/2002  
Tanggal STTD : 28 Juni 2002  
Keanggotaan Asosiasi : IAPI  
Surat Penunjukan : 003/CC/I/2018  
Pedoman Kerja : Standar Audit

Fungsi utama akuntan publik dalam rangka penawaran umum saham ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia (IAPI). Standar tersebut mengharuskan akuntan publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material. Akuntan publik bertanggungjawab atas opini.

Pengalaman Kerja dibidang Pasar Modal selama 3 (tiga) tahun terakhir:

| No. | Nama Perusahaan                    | Kegiatan         | Tahun |
|-----|------------------------------------|------------------|-------|
| 1.  | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk      | Audit Penjatahan | 2017  |
| 2.  | PT Summarecon Agung Tbk            | Audit Penjatahan | 2017  |
| 3.  | PT Alakasa Industrindo Tbk         | Audit            | 2017  |
| 4.  | PT Kereta Api Indonesia (Persero)  | Audit Penjatahan | 2017  |
| 5.  | PT Protech Mitra Perkasa Tbk       | Audit            | 2017  |
| 6.  | PT Mandiri Tunas Finance           | Audit Penjatahan | 2016  |
| 7.  | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk      | Audit Penjatahan | 2016  |
| 8.  | PT Protech Mitra Perkasa Tbk       | Audit            | 2016  |
| 9.  | PT Alakasa Industrindo Tbk         | Audit            | 2016  |
| 10. | PT Indonesia Infrastruktur Finance | Audit Penjatahan | 2016  |

2. Notaris : Rahayu Ningsih S.H.  
Gd. Menara Global Lt.12 Suite C  
Jl. Jend. Gatot Subroto kav.27  
Nama Notaris : Rahayu Ningsih S.H.  
No. STTD : 373/PM/STTD-N/2001  
Tanggal STTD : 20 September 2001  
Keanggotaan Asosiasi : 1440819760611  
Surat Penunjukan : 002/CC/I/2018  
Pedoman Kerja : UUJN (Undang Undang Jabatan Notaris)

Pengalaman kerja Notaris Rahayu Ningsih S.H. dibidang Pasar Modal dalam 3 (tiga) tahun terakhir adalah:

| No. | Nama Perusahaan                             | Kegiatan   | Tahun |
|-----|---|--|-------|
| 1.  | Reksa Dana Archipelago Mitra Maxima Ekuitas | Proses Kontrak Investasi Kolektif  | 2017  |
| 2.  | PT Saran Multgriya Finansial (Persero)      | RUPS Tahunan<br>Persetujuan Laporan Tahunan Dan Pengesahan Laporan Kaeuangan Tahun Buku 2016 | 2017  |
| 3.  | PT Victoria Insurance Tbk                   | RUPS Tahunan   | 2017  |
| 4.  | PT Victoria Investama Tbk                   | RUPS Tahunan   | 2017  |
| 5.  | PT Dwi Dana Sekuritas                       | RUPS Tahunan   | 2017  |
| 6.  | PT Batavia Prosperindo Sekuritas            | RUPS Tahunan   | 2017  |
| 7.  | PT UOB Kay Hian Sekuritas                   | RUPS Tahunan   | 2017  |
| 8.  | PT Batavia Prosperindo Sekuritas            | RUPS Luar Biasa  | 2017  |
| 9.  | PT Dwi Dana Sakti Sekurindo                 | RUPS Tahunan   | 2016  |

3. Konsultan Hukum : Adam & Co., Consellor at Law  
Wisma Bumiputera, Lantai 15. Jl. Jend. Sudirman, Kav. 75 Jakarta 12910, Indonesia.
- Nama Partner : Harry Firdaus Simanjuntak  
No. STTD : 99/BL/STTD-KH/2011  
Tanggal STTD : 10 Februari 2011  
Keanggotaan Asosiasi : HKHPM No.201014  
Surat Penunjukan : 001/CC/I/2018, Tanggal 8 Januari 2018  
Pedoman Kerja : Standar Profesi HKHPM Lampiran dari Keputusan HKHPM No.KEP 01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2015 jo. Keputusan HKHPM No.KEP 04/HKHPM/XI/2012 tanggal 6 Desember 2012 jo Keputusan HKHPM No. 02/KEP-HKHPM/V/2017 tanggal 30 Mei 2017 tentang Perubahan Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.

Tugas utama dari Konsultan Hukum dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum secara independen, sesuai dengan norma atau Standar Profesi dan kode etik konsultan hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan Konsultan Hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

Pengalaman kerja Adam & Co., Consellor at Law dibidang Pasar Modal dalam 3 (tiga) tahun terakhir adalah:

| No. | Nama Perusahaan                      | Kegiatan                                | Tahun |
|-----|--------------------------------------|---|-------|
| 1   | PT Bank Capital Indonesia, Tbk.      | Penawaran Umum Obligasi Subordinasi III | 2017  |
| 2   | PT Ayana Land International, Tbk.    | Penawaran Umum Saham Perdana            | 2017  |
| 3   | PT Pacific Strategic Financial, Tbk. | Penawaran Umum Terbatas II              | 2016  |
| 4   | PT Pacific Strategic Financial, Tbk. | Penawaran Umum Terbatas II              | 2016  |

|   |   |  |      |
|---|---|--|------|
| 5 | PT Capital Finance Indonesia, Tbk.      | Penawaran Umum Saham Perdana   | 2016 |
| 6 | PT Protech Mitra Perkasa, Tbk.          | Penawaran Umum Saham Perdana   | 2016 |
| 7 | PT Primarindo Asia Infrastructure, Tbk. | Penerbitan Saham baru seri B dan Penambahan Modal tanpa Efek memesan terlebih dahulu | 2016 |

4. Biro Administrasi Efek : PT Sinartama Gunita  
Plaza BII, Menara 3. Lt. 12. Jl. MH. Thamrin No.51, Jakarta 10350  
No. Ijin Usaha : kep-82/PM/1991  
Tanggal Ijin Usaha : 30 September 1991  
Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia  
No. Keanggotaan Asosiasi : ABI/IX/2008-007  
Surat Penunjukan : 004/CC/I/2018 Tanggal 8 Januari 2018

Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek (BAE) dalam Penawaran Umum ini, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham (DPPS) dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana disyaratkan dalam pemesanan pembelian saham dan telah mendapat persetujuan dari penjamin emisi sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham, serta melakukan administrasi pemesanan pembelian saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE.

Bersama-sama dengan penjamin emisi, BAE mempunyai hak untuk menolak pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku. Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah saham yang ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan sesuai dengan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh penjamin emisi, mencetak konfirmasi penjatahan dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggungjawab menerbitkan formulir konfirmasi penjatahan (FKP) atas nama pemesan yang mendapatkan penjatahan dan menyusun laporan Penawaran Umum Perdana sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Pengalaman kerja PT Sinartama Gunita dibidang Pasar Modal dalam 3 (tiga) tahun terakhir adalah:

| No. | Nama Perusahaan                     | Kegiatan                     | Tahun |
|-----|-------------------------------------|------------------------------|-------|
| 1.  | PT. LCK Global Kedaton, Tbk         | Penawaran Umum Perdana Saham | 2017  |
| 2.  | PT. Dwi Guna Laksana, Tbk           | Penawaran Umum Perdana Saham | 2017  |
| 3.  | PT. Kapuas Prima Coal, Tbk          | Penawaran Umum Perdana Saham | 2017  |
| 4.  | PT. Kioson Komersial Indonesia, Tbk | Penawaran Umum Perdana Saham | 2017  |
| 5.  | PT. Buyung Poetra Sembada, Tbk      | Penawaran Umum Perdana Saham | 2017  |
| 6.  | PT. Hartadinata Abadi, Tbk          | Penawaran Umum Perdana Saham | 2017  |
| 7.  | PT. Forza Land Indonesia, Tbk       | Penawaran Umum Perdana Saham | 2017  |
| 8.  | PT. Protech Mitra Perkasa, Tbk      | Penawaran Umum Perdana Saham | 2016  |
| 9.  | PT Capital Financial Indonesia, Tbk | Penawaran Umum Perdana Saham | 2016  |
| 10. | PT. Paramita Bangun Sarana, Tbk     | Penawaran Umum Perdana Saham | 2016  |

**Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal menyatakan baik secara langsung maupun tidak langsung tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995, tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 1995, Tambahan Nomor 3608.**

## XII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham dapat diperoleh pada kantor Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebagai berikut:

### PERSEROAN



#### PT Charnic Capital Tbk

Menara Sudirman, Lt.8  
Jl. Jend.Sudirman Kav. 60  
Jakarta Selatan, Indonesia 12190  
Telp: +6221 5226488  
Fax: +6221 5226518  
Email: [info@charnic.com](mailto:info@charnic.com)  
Website: [www.charnic.com](http://www.charnic.com)

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



#### PT Erdikha Elit Sekuritas

Gedung SUCACO Lantai 3  
Jl. Kebon Sirih Kav. 71  
Jakarta 10340  
Telp : 021 3983 6420  
Fax : 021 6193 3342  
Email : [corporateaction@erdikha.com](mailto:corporateaction@erdikha.com)  
Unit Investment Banking  
Website: [www.erdikha.com](http://www.erdikha.com)

### PENJAMIN EMISI EFEK

#### PT Evergreen Sekuritas Indonesia

Panin Bank Center, Ground Floor  
Jl. Jend. Sudirman No.1  
Jakarta 10270  
Telp: +6221 573 9510  
Fax: +6221 573 9508  
Website:  
[www.evergreensekuritas.co.id](http://www.evergreensekuritas.co.id)

#### PT Inti Fikasa Sekuritas

Menara Batavia, 23rd Floor  
Jl. KH Mas Mansyur Kav 125 - 126,  
Jakarta 10220  
Telp: +6221 5793 0080  
Fax: +6221 5793 0090  
Website:  
[www.intifikasa.com](http://www.intifikasa.com)

#### PT Jasa Utama Capital Sekuritas

Gedung Kospin Jasa, Lt. 7 - 8  
Jl. Jend. Gatot Soebroto Kav. 1,  
Jakarta 12870  
Telp: +6221 8378 8900  
Fax: +6221 8378 8908  
Website: [www.jasautamacapital.com](http://www.jasautamacapital.com)

#### PT Lotus Andalan Sekuritas

Wisma Kelai, 15th Floor  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 3  
Jakarta 10220  
Telp: +6221 5785 1818  
Fax: +6221 5785 1717  
Website:  
[www.lots.co.id](http://www.lots.co.id)

#### PT Magenta Kapital Sekuritas Indonesia

Menara Batavia Lt. 23  
Jl. K.H. Mas Mansyur No.126  
Jakarta 10220  
Telp: +6221 5793 0078  
Website: -

#### PT Minna Padi Investama Sekuritas Tbk

Equity Tower, Lt. 11  
SCBD Lot 9  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52 - 53  
Jakarta 12190  
Telp: +6221 525 5555  
Fax: +6221 527 1527  
Website: [www.minnapadi.com](http://www.minnapadi.com)

#### PT Panin Sekuritas Tbk

Gedung Bursa Efek Indonesia  
Tower II, Suite 1705  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52 - 53  
Jakarta Selatan 12190  
Telp: +6221 515 3055  
Fax: +6221 515 3061  
Website: [www.pans.id](http://www.pans.id)

#### PT Pacific Sekuritas Indonesia

Office 8 Building, Lt. 5. SCBD Lot 28  
Jl. Jend. Sudirman kav 52-53, Jakarta  
12190  
Telp: +6221 2933 3740  
Fax: +6221 2933 3741  
Website: [www.pacificsekuritas.id](http://www.pacificsekuritas.id)

#### PT Phillip Sekuritas Indonesia

ANZ Tower, Lt. 23B  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 38A  
Jakarta 10220  
Telp: +6221 5780 0800  
Fax: +6221 5780 0809  
Website: [www.phillip.co.id](http://www.phillip.co.id)

**PT Profindo Sekuritas Indonesia**

Gedung Permata Kuningan, Lt 19  
Jl. Kuningan Mulia Kav 9C  
Jakarta Selatan 12980  
Telp: +6221 8378 0888  
Fax: +6221 8378 0889  
Website: [www.profindo.com](http://www.profindo.com)

**PT Shinhan Sekuritas Indonesia**

International Financial Center Tower  
2 Lt.30  
Jl. Jend. Sudirman Kav 22-23  
Jakarta 12920  
Telp: +6221 8086 9900  
Website:  
[www.shinhansekuritas.co.id](http://www.shinhansekuritas.co.id)

**PT Sinarmas Sekuritas**

Sinarmas Land Plaza Menara 3 Lt.5  
Jl. M.H. Thamrin No.51  
Jakarta 10350  
Telp: +6221 392 5550  
Fax: +6221 392 5540  
Website :  
[www.sinarmassekuritas.co.id](http://www.sinarmassekuritas.co.id)

**PT Victoria Sekuritas Indonesia**

Victoria Suites, Senayan City  
Panin Tower, 8th Floor  
Jl. Asia Afrika Lot 19  
Jakarta 10270  
Telp: +6221 7278 2310  
Fax: +6221 7278 2280  
Website : [www.victoria-sekuritas.co.id](http://www.victoria-sekuritas.co.id)

**GERAI PENAWARAN UMUM SELAMA MASA PENAWARAN**

**Pada Tanggal 24 - 25 April 2018**

Bank CIMB Niaga Kebon Sirih

Jl. Kebon Sirih No.32 Menteng, Jakarta Pusat

Penyebarluasan Prospektus akan dilakukan di Gerai Penawaran Umum pada saat masa penawaran.

Pada tanggal 24 - 25 April 2018.



### **XIII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM**

Ref.No.: 115/HS-JS-JP-AR/AD/LO/IV/2018

Jakarta, 16 April 2018

Kepada Yang Terhormat,  
**PT Charnic Capital, Tbk.**  
Menara Sudirman, Lantai 8  
Jl. Jend.Sudirman Kav 60  
Senayan, Kebayoran Baru  
Jakarta Selatan, DKI Jakarta

**Perihal :** Pendapat Dari Segi Hukum Dalam Rangka Penawaran Umum Saham Perdana PT Charnic Capital.

Dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini, **Harry F. Simanjuntak, S.H.**, Advokat/Konsultan Hukum dari **ADAMS & CO., Counsellors-at-Law**, yang beralamat kantor di Wisma Bumiputera, Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 75, Jakarta 12910, selaku Konsultan Hukum Pasar Modal berdasarkan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor 99/BL/STTD-KH/2011, yang telah disahkan dan ditetapkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan pada tanggal 10 Februari 2011, anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan nomor anggota 201014, dan Advokat Indonesia sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat pada Buku Daftar Anggota PERADI dengan Nomor Induk Advokat (NIA) 07.10402, dan telah ditunjuk oleh **PT Charnic Capital, Tbk.**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dan berkantor pusat di Yogyakarta (selanjutnya disebut "**Perseroan**"), sesuai dengan surat penunjukan Direksi Perseroan nomor 001/CC/I/2018, tanggal 8 Januari 2018, untuk memberikan pendapat dari segi hukum (untuk selanjutnya disebut "**Pendapat dari Segi Hukum**") sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana, Sebesar 200.000.000 (dua ratus juta) lembar saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada masyarakat ("Saham Yang Ditawarkan"). Saham yang ditawarkan tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp200, - (dua ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("**FPFS**"). Nilai dari Penawaran Umum secara keseluruhan adalah sebesar Rp40.000.000.000, - (empat puluh miliar Rupiah) (untuk selanjutnya disebut "**Penawaran Umum**").

Saham biasa atas nama yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari Saham baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk

mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

Penawaran Umum tersebut dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yaitu ERDHKA ELIT SEKURITAS dan Para Penjamin Emisi Efek Yaitu:

1. PT LOTUS ANDALAN SEKURITAS
2. PT MINNA PADI INVESTAMA SEKURITAS Tbk.
3. PT JASA UTAMA CAPITAL SEKURITAS
4. PT PROFINDO SEKURITAS INDONESIA
5. PT PANIN SEKURITAS Tbk.
6. PT VICTORIA SECURITIES INDONESIA
7. PT INTI FIKASA SEKURITAS
8. PT PACIFIC SEKURITAS INDONESIA
9. PT PHILLIP SEKURITAS INDONESIA
10. PT SINARMAS SEKURITAS
11. PT MAGENTA KAPITAL INDONESIA
12. PT EVERGREEN CAPITAL
13. PT SHINHAN SEKURITAS INDONESIA

Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek telah membuat dan menyusun Prospektus, sebagaimana dalam BAB II Prospektus Dana yang diperoleh Perseroan dari Penawaran Umum Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi saham akan dipergunakan sebagai berikut:

1. Sebesar 60% (enam puluh persen) akan digunakan untuk kegiatan investasi di perusahaan publik dan non-publik.
2. Sebesar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan untuk menambah portofolio investasi property dengan target akuisisi properti yang berada di SCBD Jakarta Selatan yang tidak terafiliasi dengan Perseroan.
3. Sebesar 10% (sepuluh persen) akan digunakan untuk modal kerja.

Apabila penggunaan dana yang diterima tersebut tidak mencukupi untuk membiayai rencana penggunaan dana maka sumber lain yang menjadi alternatif adalah pinjaman bank

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017, perkiraan total biaya emisi yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sebesar **6,138% (enam koma satu tiga delapan persen)** dari total dana yang diperoleh dari Penawaran Umum ini, dengan rincian persentase untuk masing-masing biaya dari total biaya yang dikeluarkan adalah sebagai berikut:

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| Biaya jasa penjaminan ( <i>underwriting fee</i> )  | : | <b>0,500%</b> |
| Biaya jasa penyelenggaraan ( <i>management fee</i> )   | : | <b>2,125%</b> |
| Biaya jasa penjualan ( <i>selling fee</i> )  | : | <b>0,500%</b> |
| Biaya jasa profesi dan lembaga penunjang pasar modal yang terdiri dari:  |   |               |
| • Biaya jasa Akuntan Publik  | : | <b>0,711%</b> |
| • Biaya jasa Konsultan Hukum   | : | <b>0,438%</b> |
| • Biaya jasa Notaris   | : | <b>0,088%</b> |
| • Biaya jasa Biro Administrasi Efek  | : | <b>0,338%</b> |
| Biaya lain-lain (antara lain: Biaya pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, pendaftaran di KSEI, percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas, dan biaya lain yang berhubungan dengan proses penawaran umum perdana saham Perseroan.) | : | <b>1,438%</b> |

Perseroan akan mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini secara periodik kepada para Pemegang Saham dalam setiap Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan dan melaporkan kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum. Kewajiban pelaporan realisasi penggunaan dana tersebut akan dilakukan sampai dengan seluruh dana hasil penawaran umum telah direalisasikan.

Dalam hal Perseroan akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan wajib (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK dan (ii) memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan OJK No.30/2015.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, Perseroan akan:

- Menempatkan dana yang belum direalisasikan tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid;
- Mengungkapkan bentuk dan tempat dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan;
- Mengungkapkan tingkat suku bunga atau imbal hasil yang diperoleh; dan
- Mengungkapkan ada atau tidaknya hubungan Afiliasi dan sifat hubungan Afiliasi antara Perseroan dengan pihak dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan.

Apabila dalam pelaksanaan dari penggunaan dana tersebut mengakibatkan terjadinya Transaksi Material atau Transaksi Afiliasi maupun Transaksi Benturan Kepentingan maka pelaksanaannya mengacu pada Peraturan Nomor IX. E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama dan Peraturan Nomor IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, maka agar Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dapat menjadi efektif, Perseroan harus memperoleh pemberitahuan dari Otoritas Jasa Keuangan mengenai efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum ini (selanjutnya disebut "**Pernyataan Pendaftaran**"). Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum ini akan menjadi efektif atas dasar:

- (i) lewatnya waktu 45 (empat puluh lima hari) sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima Otoritas Jasa Keuangan secara lengkap; atau
- (ii) lewatnya waktu 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta Otoritas Jasa Keuangan dipenuhi; atau
- (iii) pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.

#### **A. DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT DARI SEGI HUKUM**

1. Pendapat dari Segi Hukum ini didasarkan pada hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum yang telah kami lakukan terhadap Perseroan, yang kami tuangkan dalam Laporan Pemeriksaan Hukum Ref.No.: 114/HS-JS-JP-AR/AD/LA/IV/2018 tanggal 16 April 2018 (selanjutnya disebut "**Laporan Pemeriksaan Hukum**") dan telah kami sampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Perseroan.
2. Pendapat dari Segi Hukum ini didasarkan pada keadaan Perseroan sejak pendirian sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi hukum ini, kecuali secara tegas ditentukan lain dalam Pendapat dari Segi hukum ini.
3. Dalam memberikan Pendapat dari Segi hukum ini, kami telah meneliti dan memeriksa:
  - 3.1. Ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia terutama yang menyangkut Penawaran Umum melalui PT Bursa Efek Indonesia.
  - 3.2. Dokumen-dokumen Perseroan baik asli maupun dalam bentuk fotokopi atau salinan lain yang kemudian dicocokkan dengan aslinya sebagaimana diuraikan dalam Pendapat dari Segi hukum ini dan Laporan Pemeriksaan Hukum.

- 3.3. Dokumen-dokumen tertulis dan keterangan-keterangan lisan dan/atau tertulis yang telah diberikan oleh Perseroan atau pejabat-pejabatnya atau petugas-petugasnya serta keterangan tertulis yang diberikan oleh instansi yang berwenang kepada kami selama dilakukan Laporan Pemeriksaan Hukum, kecuali terhadap dokumen atau informasi yang dianggap sebagai rahasia perusahaan Perseroan yang tidak diberikan kepada kami untuk dilakukan Laporan Pemeriksaan Hukum, dan oleh karena itu hasil Laporan Pemeriksaan Hukum merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pendapat dari Segi hukum ini.
4. Selanjutnya kami juga telah melakukan pemeriksaan setempat atas fasilitas-fasilitas usaha Perseroan yang material guna mendapatkan gambaran nyata secara fisik tentang usaha dan kegiatan Perseroan serta usaha yang dimiliki dan/atau dikuasai Perseroan. Pemeriksaan demikian, kecuali dinyatakan secara tegas dalam Pendapat dari Segi hukum dan Laporan Pemeriksaan Hukum tidak berarti bahwa memberikan pendapat atau dapat diartikan bahwa Perseroan secara hukum memiliki dan/atau menguasai fasilitas usaha tersebut.
5. Pendapat dari Segi hukum ini dan Laporan Pemeriksaan Hukum kami lakukan tidak hanya didasarkan kepada pemeriksaan dan penafsiran atas apa yang tertulis dalam dokumen-dokumen tersebut, dan jika tidak tersedia dokumen yang mendukung suatu transaksi hukum yang secara nyata melibatkan Perseroan, kami mendasarkannya pada fakta-fakta yang mendukung hubungan-hubungan hukum yang nyata sesuai dengan konsep-konsep, praktek-praktek dan kebiasaan-kebiasaan hukum yang berlaku di Indonesia untuk transaksi atau hubungan hukum dimaksud.
6. Apabila sampai sebelum tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum terjadi perubahan dan/atau terdapat tambahan fakta yang bersifat material yang harus diungkapkan dalam Laporan Pemeriksaan Hukum dan dapat mempengaruhi Pendapat dari Segi hukum yang telah dimuat dalam surat ini, maka kami akan segera mengeluarkan Pendapat dari Segi hukum yang telah disesuaikan dengan perubahan dan/atau tambahan fakta yang bersifat material tersebut dalam tambahan Laporan Pemeriksaan Hukum.

## **B. ASUMSI-ASUMSI**

Pendapat dari Segi hukum ini diberikan dengan mengingat dan mendasarkannya pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa cap dan/atau tandatangan atas semua dokumen asli yang diterbitkan atau ditunjukkan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka Pendapat dari Segi hukum ini dan Laporan Pemeriksaan Hukum, adalah asli, dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-

- dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi adalah sesuai dengan aslinya.
2. Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami untuk tujuan Pendapat dari Segi hukum dan Laporan Pemeriksaan Hukum adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi hukum ini.
  3. Kami juga secara terpisah dan mandiri, sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan dan praktek hukum yang berlaku, telah melakukan pemeriksaan dan/atau meminta langsung kepada pihak ketiga yang kami anggap relevan, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada badan-badan eksekutif dan judikatif untuk memberikan informasi, atau pernyataan, pemeriksaan, dan penegasan tertentu, baik secara lisan atau tertulis, sehubungan dengan beberapa aspek hukum yang menurut pendapat kami penting dan berhubungan erat dengan Pendapat dari Segi hukum ini, dan untuk maksud pemberian Laporan Pemeriksaan Hukum, kami telah mengasumsikan kebenaran dan ketepatan dari fakta dan informasi yang diberikan oleh pihak ketiga tersebut.
  4. Di dalam melakukan Pendapat dari Segi hukum ini, kami tidak memberikan penilaian atas kewajaran nilai komersial atau finansial dan/atau aspek perpajakan dari suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya terkait

### **C. KUALIFIKASI – KUALIFIKASI**

Pendapat dari Segi hukum ini diberikan dengan mengingat dan mendasarkannya pada kualifikasi-kualifikasi atau pembatasan-pembatasan sebagai berikut:

1. Pendapat dari Segi hukum ini diberikan dalam kerangka hukum Negara Republik Indonesia, sehingga karenanya Pendapat dari Segi hukum ini tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi lain selain hukum Republik Indonesia.
2. Pendapat dari Segi hukum ini hanya menyangkut aspek yuridis dan tidak menyangkut aspek lain seperti pemeriksaan kebenaran data finansial, teknis atau kewajaran komersial suatu transaksi. Aspek yuridis terbatas pada aspek yuridis material didasarkan pada dokumen-dokumen dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami sebagaimana telah kami tuangkan dalam Pendapat dari Segi hukum ini. Kami tidak memberikan penilaian atas kewajaran nilai komersial atau finansial atau aspek perpajakan dari suatu transaksi di mana masing-masing pihak terkait atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaan terkait.

3. Tanggung jawab kami sebagai Konsultan Hukum yang independen dari Perseroan dalam rangka Penawaran Umum ini adalah terbatas pada, dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 80 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

#### **D. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM**

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen tersebut di atas dan atas dasar pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami serta merujuk pada Laporan Pemeriksaan Hukum, maka kami berpendapat sebagai berikut:

1. Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang telah didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dengan nama "**PT CHARNIC CAPITAL**", yang berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perseroan nomor 18 tanggal 4 September 2007, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat Pengesahan Badan Hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor W7-10427 HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 September 2017 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan nomor TDP.09.03.1.51.53981 tertanggal 5 November 2017 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 91 tanggal 13 November 2009, Tambahan Berita Negara nomor 27015 Tahun 2015.

Anggaran Dasar tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir dalam rangka Penawaran Umum ini, mengubah maksud dan tujuan, menyetujui perubahan status Perseroan yang semula Perseroan Terbatas Tertutup/Non Publik menjadi Perseroan Terbuka/Publik, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Perseroan nomor 05 tanggal 29 Januari 2018, dibuat oleh Rahayu Ningsih, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan, yang sudah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0002663.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053604 tanggal 5 februrari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-0016313.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018.

Perubahan anggaran dasar tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Perubahan anggaran dasar mengenai status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka sesuai dengan Pasal 25 ayat (1) b Undang-Undang nomor 40 tahun



2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”) mulai berlaku sejak dilaksanakannya Penawaran Umum, bagi Perseroan yang mengajukan pernyataan pendaftaran kepada lembaga pengawas di bidang pasar modal untuk melakukan Penawaran Umum Saham sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

Sehubungan dengan riwayat permodalan, keabsahan kepemilikan saham-saham para pemegang saham terdahulu dan keabsahan Anggaran Dasar sebagaimana telah kami cantumkan dalam Laporan Pemeriksaan Hukum adalah benar adanya dan sesuai dengan yang sebenarnya. Apabila dikemudian hari timbul gugatan dan/atau tuntutan atau sanksi apapun mengenai permodalan, keabsahan kepemilikan saham-saham para pemegang saham dan keabsahan Anggaran Dasar yang menyebabkan Perseroan berkewajiban membayar suatu ganti kerugian, gugatan dan/atau tuntutan atau sanksi apapun yang timbul sebagai akibat dari antara lain tidak ditemukannya bukti-bukti penyeteroran modal, perubahan struktur permodalan, perubahan susunan kepemilikan saham serta perubahan Anggaran Dasar, maka segala kerugian yang mungkin timbul tersebut akan menjadi tanggung jawab Manajemen dan para pemegang saham Perseroan saat ini.

Sesuai dengan Pasal 30 angka b dan c Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Menteri mengumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia akta perubahan anggaran dasar Perseroan beserta Keputusan Menteri; akta perubahan anggaran dasar yang telah diterima pemberitahuannya oleh Menteri.

2. Ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Anggaran Dasar Perseroan yang berlaku telah memenuhi ketentuan UUPT dan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal termasuk tapi tidak terbatas pada ketentuan Peraturan BAPEPAM-LK nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam Nomor Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 (“**Peraturan IX.J.I**”), juga telah memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka (“**POJK 32/2014**”) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK 33/2014**”).

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan beserta seluruh perubahan Anggaran Dasar telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Perseroan nomor 05 tanggal 29 Januari 2018, dibuat oleh Rahayu Ningsih, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta

Selatan, yang sudah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0002663.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053604 tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-0016313.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang perdagangan, pembangunan, industri, pertambangan, pertanian, percetakan, pengangkutan, dan perbengkelan, jasa dan investasi.

Kegiatan usaha utama Perseroan baik langsung maupun tidak langsung meliputi antara lain:

- a) Berusaha dalam bidang perdagangan pada umumnya, yang meliputi perdagangan, impor dan ekspor, antar pulau/daerah serta lokal, untuk barang-barang hasil produksi sendiri dan hasil produksi perusahaan lain, serta bertindak sebagai agen, ritel, grosir, *commision house leveransir, supllier*, waralaba, distributor dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan-perusahaan lain baik dari dalam maupun luar negeri, serta perdagangan yang berhubungan dengan hasil bumi, hasil hutan dan hasil pertanian; baik atas tanggungan sendiri maupun atas tanggungan pihak lain, secara amanat atau komisi;
- b) Berusaha dalam bidang jasa, yang antara lain meliputi jasa pengembangan bisnis, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran termasuk ruang kantor, taman hiburan/rekreasi dan kawasan berikat, jasa pengelolaan manajemen properti, jasa konsultasi bidang pengelolaan manajemen perusahaan, jasa konsultasi bidang manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan properti, jasa konsultasi bidang bisnis, manajemen dan administrasi, jasa investasi, jasa konsultasi keuangan dan investasi;
- c) Berusaha dalam bidang pembangunan, yang antara lain meliputi bertindak sebagai pengembang, pemborongan pada umumnya (*general contractor*), pemborongan bidang pertambangan pada umum, pemasangan komponen bangunan berat/*heavy lifting*, pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), kawasan industri (*industrial estate*), gedung-gedung, apartemen, kondominium, perkantoran beserta fasilitas-fasilitasnya, bendungan, jembatan, jalan, taman, dermaga laut, pelabuhan udara, instalasi air minum, gas, listrik, telekomunikasi besi dan baja termasuk pekerjaan-pekerjaan pembebasan, pembukaan, pengurangan dan pemerataan, pembangunan sarana-prasarana jaringan telekomunikasi;
- d) Berusaha dalam bidang investasi, antara lain melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain baik dalam bentuk penyertaan saham baik langsung maupun tidak langsung pada perusahaan tertutup/non publik maupun perusahaan terbuka/publik.

Untuk melaksanakan kegiatan usaha utama sebagaimana tersebut diatas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

Kegiatan usaha penunjang Perseroan meliputi antara lain:

- a) Berusaha dalam bidang investasi pada perusahaan-perusahaan lain baik dalam bentuk penyertaan saham baik langsung maupun tidak langsung pada perusahaan tertutup/non publik maupun perusahaan terbuka/publik dengan cara mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain secara langsung maupun tidak langsung, memberikan pendanaan dan/atau pembiayaan yang diperlukan oleh anak perusahaan dalam melakukan penyertaan saham, melakukan divestasi atau pelepasan saham-saham atas perusahaan tersebut, atau melakukan kegiatan dalam bidang-bidang usaha di atas.
- b) Berusaha dalam bidang pertambangan, yang antara lain meliputi pertambangan nikel, batubara, timah, logam, emas, perak, pasir besi dan bijih besi, tanah liat, granit, gamping, pasir, bijih uranium dan thorium, eksplorasi dan eksploitasi air mineral dan tambang non migas, teknologi perforasi, pengeboran.
- c) Berusaha dalam bidang pertanian, yang antara lain meliputi industri pertanian, agroindustri, agrobisnis, peternakan, perikanan darat/laut dan pertambakan, pembenihan dan budi-daya biota laut, pembenihan dan budi-daya biota air tawar, kehutanan, peternakan, unggas, perkebunan tanaman industry, perkebunan kelapa sawit, perkebunan kelapa, perkebunan kopi, perkebunan coklat dan budidaya mutiara, peternakan budidaya wallet.
- d) Berusaha dalam bidang penerbitan, yang antara lain meliputi penjilidan, kartonage dan pengepakan, desain dan cetak grafis, foto kopi, sablon, *offset*, pencetakan majalah-majalah dan tabloid, pencetakan dokumen, pencetakan buku-buku.
- e) Berusaha dalam bidang transportasi, yang antara lain meliputi angkutan darat (pipa), transportasi penumpang, transportasi pengangkutan, ekspedisi dan pergudangan, transportasi pertambangan dan perminyakan.
- f) Berusaha dalam bidang pembangunan dan penjualan *real estate*, apartemen, mall, gedung perkantoran dan hotel.
- g) Untuk melaksanakan kegiatan usaha utama sebagaimana tersebut diatas, Perseroan dapat melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain baik dalam bentuk penyertaan saham perusahaan yang tercatat dibursa maupun tidak tercatat dibursa, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain secara langsung maupun tidak langsung, memberikan pendanaan dan/atau pembiayaan yang diperlukan oleh anak perusahaan dalam melakukan penyertaan saham, melakukan divestasi atau pelepasan saham-saham atas perusahaan tersebut, atau melakukan kegiatan dalam bidang-bidang usaha diatas

Sesuai dengan kegiatan usaha utama diatas, Perseroan menjalankan kegiatan usaha utama bergerak di bidang Jasa dan Investasi, kegiatan usaha utama tersebut telah sesuai dengan anggaran dasar dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengungkapan maksud dan tujuan Perseroan telah sesuai dengan ketentuan angka 4 Peraturan IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.

Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2016 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal, kegiatan usaha Perseroan merupakan bidang usaha yang terbuka yang dilakukan tanpa persyaratan dalam rangka penanaman modal.

4. Pada tanggal Pendapat dari Segi hukum ini, Perseroan telah memperoleh semua perijinan penting yang diperlukan untuk menjalankan usaha dan kegiatan Perseroan sebagaimana disyaratkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan maksud dan tujuannya yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan. Perijinan material yang telah diperoleh Perseroan tersebut sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi hukum ini masih sepenuhnya berlaku.
5. Sesuai dengan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Perseroan nomor 05 tanggal 29 Januari 2018, dibuat oleh Rahayu Ningsih, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan, yang sudah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0002663.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053604 tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-0016313.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp180.000.000.000,00 (seratus delapan puluh milyar Rupiah) terbagi atas 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah).

Modal Ditempatkan : Rp45.115.000.000,00 (empat puluh lima milyar seratus lima belas juta Rupiah) terbagi atas 451.150.000 (empat ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah).

Modal Disetor : Rp45.115.000.000,00 (empat puluh lima milyar seratus lima belas juta Rupiah) terbagi atas 451.150.000 (empat ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah).

Susunan para pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

| Keterangan  | Nilai Nominal Rp 100,00 per saham |                               |       |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|-------|
|   | Jumlah Saham (Lembar)             | Jumlah Nilai Nominal (Rupiah) | %     |
| <b>Modal Dasar</b>                                | 1.800.000.000                     | 180.000.000.000,00            |       |
| <b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>       | 440.001.000                       | 44.000.100.000,00             | 97.52 |
| 1. PT. Indovest Central                           | 11.149.000                        | 1.114.900.000,00              | 2.48  |
| 2. PT Prosperindo Utama                           |                                   |                               |       |
| <b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b> | 451.150.000                       | 45.115.000.000,00             | 100   |
| <b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>                | 1.348.850.000                     | 134.885.000.000,00            |       |

- a. **PT INDOVEST CENTRAL**, memiliki sejumlah 440.001.000 (empat ratus empat puluh juta seribu) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.000.100.000,00 (empat milyar seratus ribu Rupiah) atau mewakili 97.25% (sembilan tujuh koma dua lima persen) dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan diambil bagian dalam Perseroan;
- b. **PT PROSPERINDO UTAMA**, memiliki sejumlah 11.149.000 (sebelas juta seratus empat puluh sembilan ribu) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.114.900.000,00 (satu milyar seratus empat belas juta sembilan ratus ribu Rupiah) atau mewakili 2.48% (dua koma empat delapan persen) dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan diambil bagian dalam Perseroan.

Sampai dengan tanggal Laporan Pemeriksaan Hukum ini, kami belum menerima Daftar Khusus Perseroan. Berdasarkan Pasal 50 ayat (1) dan (2) UUPT, Direksi suatu perseroan diwajibkan untuk mengadakan dan menyimpan daftar pemegang saham serta daftar khusus yang berisikan kepemilikan saham anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris beserta keluarganya dalam Perseroan dan/atau Perseroan lain

6. Bahwa keterangan singkat mengenai pemegang saham Perseroan yang berbentuk badan hukum perseroan terbatas, yaitu PT INDOVEST CENTRAL dan PT PROSPERINDO UTAMA adalah benar, sebagaimana telah disampaikan dalam Laporan Pemeriksaan Hukum.

Bahwa kepemilikan saham oleh PT INDOVEST CENTRAL dan PT PROSPERINDO UTAMA telah sesuai dengan Anggaran Dasar, Undang-undang Perseroan Terbatas, dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.

Bahwa terdapat Manajemen Perseroan yang menjadi manajemen pada Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum. Perseroan memiliki hubungan afiliasi dengan pemegang saham Perseroan yang berbentuk badan hukum perseroan terbatas, yaitu PT INDOVEST CENTRAL dan PT PROSPERINDO UTAMA.

7. Oleh karena PT Indovest Central memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan dibawah harga penawaran umum saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, maka saham milik PT Indovest Central akan di *lockup* sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
8. Struktur permodalan Perseroan pada tanggal Pendapat dari Segi hukum ini, yang terdiri dari modal dasar dan modal ditempatkan yang telah disetor penuh oleh pemegang sahamnya adalah benar dan sah sebagaimana disyaratkan dalam Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, serta ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal. Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan beserta seluruh perubahan Anggaran Dasar telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Riwayat permodalan, cara penyetoran, susunan pemegang saham dan peralihan saham dalam Perseroan adalah benar, berkesinambungan dan telah sesuai dengan keadaan sebenarnya, kecuali kewajiban pengumuman ringkasan rancangan oleh Direksi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 ayat 2 UUPT. Berdasarkan UUPT tidak terdapat sanksi hukum apabila tidak dipenuhinya kewajiban pengumuman tersebut. Namun demikian, pihak penjual telah menjamin bahwa apa yang diserahkan adalah benar miliknya, tidak digadaikan atau dipertanggungjawabkan kepada pihak lain, bebas dari segala sitaan dan belum dijual kepada orang lain. Pihak penjual juga menjamin bahwa pihak pembeli tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan berupa apapun juga dari pihak lain.

Bahwa sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi hukum ini tidak ada gugatan atas riwayat permodalan, cara penyetoran, susunan pemegang saham dan peralihan saham dalam Perseroan hingga saat ini.

9. Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, pada tanggal Pendapat dari Segi hukum ini, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Perseroan nomor 05 tanggal 29 Januari 2018, dibuat oleh Rahayu Ningsih, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan, yang sudah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0002663.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 5 Februari 2018,

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053604 tanggal 5 Februari 2018, Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-0016313.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018, adalah sebagai berikut:

**DEWAN KOMISARIS**

Komisaris Utama : Ir. FREDDY SANTOSO  
Komisaris : ANITA MARTA  
Komisaris Independen : FANDY WIJAYA

**DIREKSI**

Direktur Utama : ANTON SANTOSO  
Direktur : NICHOLAS SANTOSO  
Direktur Independen : ARIS SETYADI

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah diangkat sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

10. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menjabat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi dan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan memperhatikan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - a. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang menjabat telah mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
  - b. Bahwa Perseroan telah mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak dan sedang dalam proses melaksanakan seluruh kewajibannya untuk membuat dan menyampaikan Surat Pemberitahuan pajak dan melakukan setoran pajak sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
  - c. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris memiliki rangkap jabatan dalam Emiten atau Perusahaan Publik lain. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi persyaratan calon anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tanggal 08 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

- d. Tugas dan wewenang Direksi dan Komisaris telah sesuai pengungkapannya di perubahan Anggaran Dasar terakhir Perseroan sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- e. Bahwa dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*) dan sesuai Surat Keputusan Bursa Efek Indonesia nomor Kep-00001/BEI/01-2014 Perihal Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang diterbitkan oleh Perusahaan Terdaftar yang diberlakukan sejak tanggal 30 Januari 2014, Perseroan telah mengangkat Direksi Independen dan Komisaris Independen berdasarkan POJK 33/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
11. Direksi Perseroan telah menunjuk Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik. Pada tanggal 6 Februari 2018, Perseroan telah menetapkan **NICHOLAS SANTOSO** sebagai *Corporate Secretary*.
12. Dewan Komisaris telah membentuk Komite Audit sebagaimana yang dipersyaratkan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 55/POJK.05/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Berdasarkan Surat Penunjukan Komite Audit Perseroan tanggal 6 Februari 2018, yang mana rapat Dewan Komisaris Perseroan dengan suara bulat menyetujui pengangkatan Ketua dan anggota Komite Audit sejak tanggal keputusan dan akan berakhir masa jabatannya sesuai dengan keputusan Dewan Komisaris, susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:
- |         |                               |
|---------|-------------------------------|
| Ketua   | : <b>FANDY WIJAYA</b>         |
| Anggota | : <b>INGGRID FELICIANY</b>    |
| Anggota | : <b>JAMES LEONARDO DJONI</b> |
13. Perseroan telah memenuhi POJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal dengan berdasarkan Surat Penunjukan Unit Audit Internal tanggal 6 Februari 2018, yang mana rapat Dewan Komisaris Perseroan telah menyetujui untuk membentuk dan menyusun Piagam Pengawas Internal/Piagam Audit Internal dan Unit Audit Internal, dengan menunjuk SRI AGUSTINA HASIBUAN sebagai ketua sekaligus merangkap anggota Unit Audit Internal.



Sebagai landasan dalam pelaksanaan fungsi audit intern diperlukan Piagam Audit (*Internal Audit Chartered*) yang berisikan visi, misi, kedudukan, tujuan, ruang lingkup, tugas dan tanggung jawab, peranan, wewenang, kode etik serta prosedur pemeriksaan. Oleh karena itu berdasarkan Keputusan Direksi di Luar Rapat Direksi tanggal 6 Februari 2018 ditetapkan Piagam Audit Intern (*Internal Audit Charter*) PT Charnic Capital, Tbk.

14. Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris di Luar Rapat Perseroan pada tanggal 6 Februari 2018, Perseroan telah menunjuk Komite Nominasi dan Remunerasi dengan susunan sebagai berikut:

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Ketua   | : <b>FANDY WIJAYA</b>   |
| Anggota | : <b>FREDDY SANTOSO</b> |
| Anggota | : <b>DESLYN NATALIA</b> |

15. Setiap pemegang/pemilik saham Perseroan termasuk pemegang saham yang diperoleh dari Penawaran Umum ini berhak dan memiliki wewenang yang sama untuk memperoleh dan melaksanakan setiap dan seluruh hak dan kewajiban yang melekat pada saham-saham tersebut sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan serta ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, termasuk menghadiri rapat-rapat umum para pemegang saham, memberikan suara dalam rapat-rapat tersebut dan menerima dividen yang dibagikan sesuai dengan keputusan-keputusan rapat tersebut, secara proporsional dengan kepemilikan sahamnya.
16. Berdasarkan pemeriksaan secara mandiri oleh Konsultan Hukum melalui berbagai macam sumber dan Laporan Pemeriksaan Hukum Perseroan, dan masing-masing Direksi dan Dewan Komisaris, tidak sedang terlibat dalam suatu perkara yang menyangkut kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, atau pembubaran atau pemeriksaan oleh pengadilan atau instansi lain yang berwenang, termasuk yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Berdasarkan pemeriksaan secara mandiri oleh Konsultan Hukum melalui berbagai macam sumber dan Laporan Pemeriksaan Hukum, Perseroan termasuk masing-masing Direksi dan Dewan Komisaris, tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara perdata, pidana, administrasi negara, perselisihan hubungan industrial, perpajakan, dan perkara-perkara lainnya dihadapan badan peradilan umum dan arbitrase, Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Hubungan Industrial, Pengadilan Pajak, dan sengketa hukum lainnya di luar pengadilan yang secara material dapat memberi pengaruh negatif (*material adverse effect*) kepada keadaan keuangan dan/atau kelangsungan kegiatan usaha (*going concern*) Perseroan.

17. Perseroan memiliki dan/atau menguasai harta kekayaan berupa kendaraan, tanah dan bangunan Berdasarkan Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB), Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Penyertaan Saham Pada Perusahaan lain yang dibeli melalui sekuritas. Sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi hukum ini, tidak terdapat harta kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan dan tidak ada yang berada dalam keadaan dipersengketakan dengan pihak ketiga dan tidak terdapat gugatan hukum terhadap Perseroan.
18. Hingga tanggal Pendapat dari Segi hukum ini Perseroan masih memiliki asuransi atas harta kekayaan Perseroan. Perseroan sudah mengasuransikan harta kekayaannya dengan nilai yang memadai untuk mengganti kerugian.

Perseroan memiliki asuransi untuk bangunan yang terletak di Menara Sudirman, Jl. Jend Sudirman Kav.60, Jakarta Selatan, yang asuransinya tercatat atas nama Perhimpunan Penghuni Kondominium Perkantoran Menara Sudirman.

Bahwa berdasarkan Pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun ("PP 4/1988") Perhimpunan Penghuni harus mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran.

Bahwa terhadap harta kekayaan yang tidak diasuransikan atas resiko yang mungkin timbul, Perseroan akan menanggung setiap resiko yang mungkin timbul dari rusaknya, hilangnya atau musnahnya harta kekayaan miliknya dan dalam hal terjadinya resiko rusak, hilang dan musnahnya harta kekayaan tersebut karena suatu peristiwa tertentu, hal tersebut tidak akan mengganggu jalannya kegiatan usaha atau mengakibatkan berhentinya operasi Perseroan.

19. Sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi hukum ini, Perseroan tidak memiliki fasilitas pinjaman atau kredit dari lembaga-lembaga keuangan dan kreditur lainnya.
20. Perseroan berhak untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan perjanjian dimana masing-masing menjadi pihak didalamnya dan Perseroan tidak terlibat dalam dan tidak akan membuat perjanjian dengan pihak-pihak lain yang memuat ketentuan-ketentuan yang sekiranya dapat membatasi dan merugikan kepentingan serta hak dari para pemegang saham publik (*negative covenant*) selama Perseroan menjadi Emiten. Sesuai dengan pemeriksaan kami, pembuatan dan pelaksanaan perjanjian tersebut tidak melanggar anggaran dasar masing-masing, serta ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, dimana perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat pihak-pihak di dalamnya.
21. Menyangkut ketenagakerjaan, Perseroan memiliki 9 (sembilan) orang tenaga kerja, sehingga membuat Perseroan tidak wajib memiliki Peraturan Perusahaan karena Perseroan memiliki tenaga kerja dibawah 10 (sepuluh) orang. Perseroan telah memenuhi

ketentuan hukum yang berlaku berkaitan dengan UMP Tahun 2018 untuk wilayah DKI Jakarta, kewajiban pelaporan Ketenagakerjaan Perseroan, dan kewajiban BPJS Ketenagakerjaan dan saat ini berdasarkan Form Persetujuan Cetak Identitas Elektronik (e-ID) Peserta Badan Usaha tanggal 6 Maret 2018 dari Kanit KPP BPJS Kesehatan, perseroan sedang mengurus BPJS Kesehatan Perseroan.

22. Perseroan telah memenuhi klasifikasi perusahaan Menengah dan Kecil sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 53/POJK.04/2017 berdasarkan:
  - a. Memiliki total aset atau istilah lain yang setara, lebih dari Rp50.000.000.000,00 (lima puluh milyar Rupiah) sampai dengan Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh milyar Rupiah) berdasarkan laporan keuangan yang digunakan dalam dokumen pernyataan; dan
  - b. Tidak dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh:
    - 1) Pengendali dari Emiten atau Perusahaan Publik yang bukan Emiten Skala Kecil atau Emiten Skala Menengah; dan/atau
    - 2) Perusahaan yang memiliki aset lebih dari Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh milyar Rupiah)
23. Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan telah membuat dan menandatangani pernyataan dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta nomor 02, tanggal 07 Februari 2018, Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum nomor 11 tanggal 12 April 2018, dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan, antara Perseroan dan PT ERDHKA ELIT SEKURITAS;
  - b. Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta nomor 03, tanggal 07 Februari 2018, dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan, antara Perseroan dan PT SINARTAMA GUNITA;
  - c. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-011/SHM/KSEI/0218, tanggal 19 Februari 2018, oleh dan antara Perseroan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.
  - d. Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek dari PT. Bursa Efek Indonesia tanggal 12 April 2018.

24. Perjanjian-perjanjian dan pernyataan dalam rangka Penawaran Umum dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya, telah dilakukan secara sah menurut hukum dan mengikat Perseroan. Adapun pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut telah sesuai dengan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
25. Aspek hukum yang dimuat dalam Prospektus termasuk uraian permodalan Perseroan adalah benar dan sesuai dengan hasil pemeriksaan yang kami lakukan.
26. Bahwa Penjamin Emisi tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

Demikianlah Pendapat dari Segi Hukum ini kami berikan dengan obyektif sebagai Konsultan Hukum yang mandiri dan tidak terafiliasi dan/atau terasosiasi dengan Perseroan dan kami bertanggung-jawab atas isi Pendapat dari Segi Hukum ini.

Pendapat dari Segi Hukum ini menggantikan Pendapat dari Segi Hukum yang telah kami sampaikan sebelumnya dan karenanya tidak berlaku sebagaimana dimaksud dalam Ref.No.: 074/HS-JS-JP-AR/AD/LO/III/2018 tanggal 6 Maret 2018.

Hormat Kami,  
**ADAMS & CO., Counsellors-at-Law**



**Harry F. Simanjuntak, S.H.**  
**STTD No. 99/BL/STTD-KH/2011**  
**NIA 07.10402**

Tembusan:

1. Otoritas Jasa Keuangan
2. Penjamin Pelaksana Emisi Efek (PT Erdhika Elit Sekuritas)
3. Arsip

#### **XIV. LAPORAN KEUANGAN**

# **PT CHARNIC CAPITAL Tbk**

Laporan Keuangan  
Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016  
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal - tanggal tersebut  
beserta Laporan Auditor Independen



**PT CHARNIC CAPITAL**

Menara Sudirman Lt.8  
Jl Jend. Sudirman Kav.60  
Jakarta 12190, Indonesia

Tel: +62.21.522 6488  
Fax: +62.21.522 6518

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL - TANGGAL TERSEBUT  
PT CHARNIC CAPITAL TBK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anton Santoso  
Alamat kantor : Menara Sudirman Lt. 8A, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60  
Jakarta 12190, Indonesia  
Alamat domisili : Jl. Bangka VIII A/21 RT/RW 001/12 Kel. Pela  
Mampang Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan  
Telepon : 021-5226488  
Jabatan : Direktur Utama

menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Charnic Capital Tbk;
2. Laporan keuangan PT Charnic Capital Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Charnic Capital Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan PT Charnic Capital Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Charnic Capital Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 5 Maret 2018  
PT Charnic Capital Tbk



Anton Santoso  
(Direktur Utama)

**PT CHARNIC CAPITAL Tbk**  
**LAPORAN KEUANGAN**  
**TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016**  
**DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR**  
**PADA TANGGAL - TANGGAL TERSEBUT**

**Daftar Isi**

|   | <u>Halaman</u> |
|---|----------------|
| Laporan Auditor Independen                          |                |
| Laporan Keuangan                                    |                |
| Laporan Posisi Keuangan                             | 1              |
| Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain | 2              |
| Laporan Perubahan Ekuitas                           | 3              |
| Laporan Arus Kas                                    | 4              |
| Catatan atas Laporan Keuangan                       | 5-34           |



Plaza Sentral 18<sup>th</sup> floor  
Jl. Jend Sudirman 47  
Jakarta 12930  
Indonesia  
Phone: +62 (21) 574 3025  
Fax: + 62 (21) 574 3024  
Web: www.inaaid.com

## Laporan Auditor Independen

No. : 020/JR/18

Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi  
**PT Charnic Capital Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Charnic Capital Tbk ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

### **Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

### **Tanggung jawab auditor**

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

**Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Charnic Capital Tbk tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Hal lainnya**

Pada tanggal 5 Februari 2018, kami telah menerbitkan Laporan Auditor Independen No. 009/JR/18 atas laporan keuangan PT Charnic Capital Tbk tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut dengan beberapa perubahan dan tambahan informasi pengungkapan pada Catatan 25 atas laporan keuangan.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham PT Charnic Capital Tbk di Bursa Efek Indonesia, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

JOHANNES JUARA & REKAN



Johannes E. Runtuwene, CPA  
Izin Akuntan Publik No. AP. 0746

5 Maret 2018

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Laporan Posisi Keuangan**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

|                                      | Catatan   | 31 Desember<br>2017   | 31 Desember<br>2016   |
|--------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ASET</b>                          |           |                       |                       |
| <b>ASET LANCAR</b>                   |           |                       |                       |
| Kas dan setara kas                   | 2c,4,19   | 17.122.048.286        | 129.291.206           |
| Piutang usaha                        | 2l,5,19   | 739.500.000           | -                     |
| Piutang lain-lain                    | 2l,19     | -                     | 41.874.000            |
| Piutang pihak berelasi               | 2l,18b,19 | -                     | 3.370.000.000         |
| Portofolio efek                      | 2l,6,19   | 15.465.427.000        | 5.496.335.200         |
| Jumlah aset lancar                   |           | 33.326.975.286        | 9.037.500.406         |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>             |           |                       |                       |
| Aset tetap - neto                    | 2d,7      | 607.968.750           | 696.093.750           |
| Properti investasi - neto            | 2e,8      | 13.566.542.264        | 14.261.785.532        |
| Jumlah aset tidak lancar             |           | 14.174.511.014        | 14.957.879.282        |
| <b>JUMLAH ASET</b>                   |           | <b>47.501.486.300</b> | <b>23.995.379.688</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>        |           |                       |                       |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>      |           |                       |                       |
| Utang lain-lain                      | 2l,19     | 137.902.140           | -                     |
| Beban akrual                         | 2l,19     | 160.000.000           | -                     |
| Uang muka setoran modal              | 12        | 20.000.000.000        | -                     |
| Pendapatan sewa diterima di muka     | 2n,9      | 739.500.000           | 859.400.000           |
| Jaminan sewa                         | 2l,10,19  | 492.000.000           | 903.672.000           |
| Utang pajak                          | 2i,17a    | 2.030.000             | -                     |
| Jumlah liabilitas jangka pendek      |           | 21.531.432.140        | 1.763.072.000         |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>     |           |                       |                       |
| Liabilitas imbalan kerja             | 2k,11     | 67.333.000            | -                     |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>             |           | <b>21.598.765.140</b> | <b>1.763.072.000</b>  |
| <b>EKUITAS</b>                       |           |                       |                       |
| Modal saham - nilai nominal          |           |                       |                       |
| Rp 100 per saham                     |           |                       |                       |
| Modal dasar - 1.000.000.000 saham    |           |                       |                       |
| Modal ditempatkan dan disetor        |           |                       |                       |
| 251.150.000 saham                    | 12        | 25.115.000.000        | 25.115.000.000        |
| Tambahkan modal disetor              | 2q,17e    | 20.000.000            | -                     |
| Saldo laba (defisit)                 |           | 767.721.160           | (2.882.692.312)       |
| <b>JUMLAH EKUITAS</b>                |           | <b>25.902.721.160</b> | <b>22.232.307.688</b> |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b> |           | <b>47.501.486.300</b> | <b>23.995.379.688</b> |

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain**  
**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
(Disajikan dalam Rupiah)

|  | Catatan   | Tahun yang berakhir pada tanggal |                      |
|--|-----------|----------------------------------|----------------------|
|  |           | 31 Desember<br>2017              | 31 Desember<br>2016  |
| <b>PENDAPATAN USAHA</b>                      |           |                                  |                      |
| Pendapatan sewa                              | 2n,14     | 3.617.450.000                    | 3.677.400.000        |
| Keuntungan perdagangan efek - neto           | 2n,15     | 1.747.811.800                    | 1.667.341.973        |
| Pendapatan dividen                           |           | 1.147.500                        | —                    |
| Jumlah pendapatan usaha                      |           | 5.366.409.300                    | 5.344.741.973        |
| <b>BEBAN USAHA</b>                           |           |                                  |                      |
| Penyusutan aset tetap dan properti investasi | 2d,2e,7,8 | (803.368.268)                    | (798.368.268)        |
| Gaji dan tunjangan                           | 2n,16     | (457.363.000)                    | —                    |
| Pajak final                                  | 2i,17     | (276.087.174)                    | (391.158.254)        |
| Tenaga ahli                                  | 2n        | (160.000.000)                    | —                    |
| Pemeliharaan gedung dan peralatan kantor     | 2n        | (27.014.917)                     | (19.680.149)         |
| Jumlah beban usaha                           |           | (1.723.833.359)                  | (1.209.206.671)      |
| <b>LABA USAHA</b>                            |           | <b>3.642.575.941</b>             | <b>4.135.535.302</b> |
| <b>PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>          |           |                                  |                      |
| Pendapatan bunga                             | 2n        | 9.733.642                        | 18.912.570           |
| Beban keuangan                               | 2n        | (496.098)                        | (485.500)            |
| Lain-lain                                    | 2n        | (1.400.013)                      | —                    |
| Jumlah pendapatan lain-lain - neto           |           | 7.837.531                        | 18.427.070           |
| <b>LABA SEBELUM PAJAK</b>                    |           | <b>3.650.413.472</b>             | <b>4.153.962.372</b> |
| <b>BEBAN PAJAK</b>                           | 2i        | <b>—</b>                         | <b>—</b>             |
| <b>LABA TAHUN BERJALAN</b>                   |           | <b>3.650.413.472</b>             | <b>4.153.962.372</b> |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>         |           | <b>—</b>                         | <b>—</b>             |
| <b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF</b>              |           | <b>3.650.413.472</b>             | <b>4.153.962.372</b> |
| <b>LABA PER SAHAM DASAR</b>                  | 13        | <b>15</b>                        | <b>17</b>            |

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Laporan Perubahan Ekuitas**  
**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
(Disajikan dalam Rupiah)

|   | Catatan | Modal saham           | Tambahan modal disetor | Saldo laba (defisit)   | Jumlah ekuitas        |
|---|---------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Saldo 1 Januari 2016                    | 12      | 25.115.000.000        | –                      | (7.036.654.684)        | 18.078.345.316        |
| Jumlah laba komprehensif tahun berjalan |         | –                     | –                      | 4.153.962.372          | 4.153.962.372         |
| <b>Saldo 31 Desember 2016</b>           | 12      | <b>25.115.000.000</b> | <b>–</b>               | <b>(2.882.692.312)</b> | <b>22.232.307.688</b> |
| Pengampunan pajak                       | 2q,17e  | –                     | 20.000.000             | –                      | 20.000.000            |
| Jumlah laba komprehensif tahun berjalan |         | –                     | –                      | 3.650.413.472          | 3.650.413.472         |
| <b>Saldo 31 Desember 2017</b>           | 12      | <b>25.115.000.000</b> | <b>20.000.000</b>      | <b>767.721.160</b>     | <b>25.902.721.160</b> |

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Laporan Arus Kas**  
**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
(Disajikan dalam Rupiah)

|  | Catatan  | Tahun yang berakhir pada tanggal |                    |
|--|----------|----------------------------------|--------------------|
|  |          | 31 Desember 2017                 | 31 Desember 2016   |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                             |          |                                  |                    |
| Penjualan/(pembelian) portofolio efek - neto                       |          | (8.041.503.860)                  | (3.870.867.227)    |
| Penerimaan dari pelanggan  |          | 2.346.378.000                    | 3.814.900.000      |
| Pembayaran kepada karyawan   |          | (388.000.000)                    | –                  |
| Pembayaran kepada pemasok  |          | (28.414.930)                     | (19.680.149)       |
| Pembayaran pajak final   | 17       | (276.087.174)                    | (391.158.254)      |
| Penerimaan pendapatan bunga dan dividen                            |          | 10.881.142                       | 18.912.570         |
| Pembayaran lainnya - neto  |          | (496.098)                        | (485.499)          |
| Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi                    |          | (6.377.242.920)                  | (448.378.559)      |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                           |          |                                  |                    |
| Penerimaan (pemberian) piutang pihak berelasi                      | 18b      | 3.370.000.000                    | (3.370.000.000)    |
| Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi |          | 3.370.000.000                    | (3.370.000.000)    |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                           |          |                                  |                    |
| Uang muka setoran modal  | 12       | 20.000.000.000                   | –                  |
| Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan                   |          | 20.000.000.000                   | –                  |
| Kenaikan (penurunan) neto kas dan setara kas                       |          | 16.992.757.080                   | (3.818.378.559)    |
| Kas dan setara kas pada awal tahun                                 | 4        | 129.291.206                      | 3.947.669.765      |
| <b>Kas dan setara kas pada akhir tahun</b>                         | <b>4</b> | <b>17.122.048.286</b>            | <b>129.291.206</b> |

Tambahan informasi arus kas disajikan pada Catatan 23.

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Charnic Capital Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta No. 18 tanggal 4 September 2007 oleh Sugito Tedjamulja, SH., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-10427.HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 September 2007 serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 91, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 27015/2009 tanggal 13 November 2009.

Anggaran Dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40/2007 tentang Perseroan Terbatas, dengan Akta No.107 tanggal 17 Juli 2008 oleh Notaris Sugito Tedjamulja, SH., dan akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-87888.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 20 November 2008 dan telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 3 Tahun 2009, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 748/2009 tanggal 9 Januari 2009. Akta tersebut kemudian diubah dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 18 Desember 2015, No. 35 oleh Vestina Ria Kartika, SH., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0948382.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 20 Desember 2015.

Terakhir diubah dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 17 Januari 2018 oleh Notaris Rahayu Ningsih, SH., Notaris di Jakarta (Catatan 22).

Sesuai dengan Anggaran Dasar, Perusahaan bergerak dalam bidang perdagangan, pembangunan, industri, pertambangan, pertanian, percetakan, pengangkutan, perbengkelan, jasa dan investasi. Saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran serta melakukan investasi dalam bentuk penyertaan saham pada perusahaan terbuka/publik.

Perusahaan berlokasi di Menara Sudirman Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2008.

Entitas Induk langsung Perusahaan adalah PT Indovest Central sedangkan Entitas Induk Utama Perusahaan adalah PT Prosperindo Utama.

**b . Komisaris, Direksi dan Karyawan**

Susunan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, adalah sebagai berikut:

Komisaris : Anita Marta

Direktur : Anton Santoso

Perusahaan memiliki karyawan tetap sebanyak 9 orang pada tanggal 31 Desember 2017 dan 6 orang karyawan yang diperbantukan oleh entitas induk pada tanggal 31 Desember 2016.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING**

### **a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) serta peraturan Badan Pengawas Lembaga Keuangan (BAPEPAM – LK yang fungsinya dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sejak 1 Januari 2013), khususnya Peraturan No. VIII.G.7, Lampiran dari Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. Kep 347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

### **b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan**

Laporan keuangan disusun berdasarkan konsep akrual, dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang disajikan dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan terkait.

Laporan arus kas, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

### **Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”)**

Penerapan dari penyesuaian standar akuntansi dan interpretasi standar akuntansi baru berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2017 tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan pada periode berjalan:

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

Standar baru, amandemen dan penyesuaian yang berdampak pada operasional Perusahaan, sudah diterbitkan tetapi efektif untuk tahun buku yang dimulai pada:



**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (Lanjutan)**

1 Januari 2018:

- Amandemen PSAK No. 2: Laporan Arus Kas tentang Prasarana Pengungkapan
- Amandemen PSAK No.16: Aset Tetap tentang Agrikultur: Tanaman Produktif
- Amandemen PSAK No. 46: Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi
- PSAK 15 (Penyesuaian 2017), "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- PSAK 67 (Penyesuaian 2017), "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain"
- PSAK No. 69, "Agrikultur"

1 Januari 2020:

- Amandemen PSAK No. 62: Kontrak Asuransi tentang Menerapkan PSAK 71 dengan PSAK 72
- PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan"
- PSAK No. 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK No. 73, "Sewa"

Pada tanggal pengesahan laporan keuangan, manajemen masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian tersebut terhadap laporan keuangan.

**c. Kas dan Setara Kas**

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

**d. Aset Tetap**

Aset tetap dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat ("*carrying amount*") aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui sebagai laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat aset tetap yang diestimasi sebagai berikut:

|                  | <u>Tahun</u> |
|------------------|--------------|
| Kendaraan        | 8            |
| Peralatan kantor | 4            |

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**d. Aset Tetap (Lanjutan)**

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan ditelaah, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Bunga, biaya komitmen dan biaya pinjaman lainnya yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pengembangan dan konstruksi proyek-proyek dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset dalam penyelesaian. Kapitalisasi biaya pinjaman akan dihentikan apabila konstruksi sudah selesai dan aset siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya.

**e. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya. Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat properti investasi sebagai berikut:

|          | <u>Tahun</u> |
|----------|--------------|
| Bangunan | 20           |

Tanah yang peruntukkan masa depannya belum ditentukan diklasifikasikan sebagai properti investasi. Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan pada laba rugi tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Manajemen melakukan penilaian atas properti investasi secara berkala untuk memastikan ada tidaknya penurunan nilai permanen yang material.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("Hak Pakai") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari perolehan tanah dan tidak diamortisasi.

Sedangkan biaya pengurusan perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**f. Sewa**

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substantial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut, diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Sebagai Lessor

Dalam sewa pembiayaan, lessor mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan sebesar jumlah investasi sewa neto Perusahaan. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih lessor.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Sebagai Lessee

Aset pada sewa pembiayaan dicatat pada awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan yang ditentukan pada awal kontrak atau, jika lebih rendah, sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Liabilitas kepada lessor disajikan di dalam laporan posisi keuangan sebagai liabilitas sewa pembiayaan.

Aset sewa pembiayaan disusutkan berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis yang sama dengan aset yang dimiliki sendiri atau disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Rental kontinjen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

**g. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset (unit penghasil kas) dikurangi dengan biaya untuk menjual dan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkannya.

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laba atau rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**h. Provisi**

Provisi diakui ketika Perusahaan memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Perusahaan diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Provisi diukur sebesar nilai kini dari estimasi terbaik manajemen atas pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada akhir periode pelaporan. Tingkat diskonto digunakan untuk menentukan nilai kini dan risiko yang terkait dengan kewajiban. Peningkatan provisi seiring dengan berjalannya waktu diakui sebagai beban bunga.

**i. Perpajakan**

Perusahaan menerapkan PSAK No. 46 (Revisi 2014), "Pajak Penghasilan". PSAK revisi ini mengatur perlakuan akuntansi untuk pajak penghasilan.

Pajak Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada revisi PSAK No. 46 yang disebutkan di atas, pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan persewaan gedung perkantoran, transaksi saham dan sekuritas lainnya serta bunga obligasi, deposito dan tabungan sebagai pos tersendiri.

Pajak Kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak Kini" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Perusahaan juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Beban Pajak Kini".

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Pajak Tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas konsekuensi pajak pada masa mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada setiap tanggal pelaporan.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**i. Perpajakan (Lanjutan)**

Pajak Tangguhan (Lanjutan)

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut. Pada akhir setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Perusahaan mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada usaha tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus dalam laporan posisi keuangan, kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

**j. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Perusahaan memiliki transaksi dengan pihak-pihak berelasi seperti di definisikan dalam PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Seluruh transaksi dan saldo material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan yang relevan.

**k. Imbalan Kerja**

Perusahaan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 ("UUK").

Liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan adalah nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal laporan posisi keuangan sesuai dengan UUK, dikurangi dengan nilai wajar aset program pensiun, jika ada.

Keuntungan atau kerugian aktuarial diakui dalam pendapatan komprehensif lainnya dan penyesuaian atas biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi.

Liabilitas imbalan pasti dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode Projected Unit Credit. Nilai kini liabilitas imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas keluar masa depan dengan menggunakan tingkat bunga Obligasi Pemerintah.

Biaya jasa kini diakui sebagai beban periode berjalan dalam laba rugi.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**I. Instrumen Keuangan**

**Aset Keuangan**

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan pada saat awal pengakuan. Klasifikasi ini tergantung pada tujuan perolehan aset keuangan. Aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi serta pinjaman yang diberikan dan piutang.

**Nilai Wajar Melalui Laba Rugi**

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah aset keuangan yang diperdagangkan atau pada saat pengakuan awal ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diperdagangkan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan ambil untung dalam jangka pendek.

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan, jika:

- diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual terkini; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Aset keuangan ini disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi meliputi portofolio efek.

**Pinjaman Yang Diberikan Dan Piutang**

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuotasi di pasar aktif, dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode bunga efektif, kecuali piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi dimana pengakuan bunga tidak material.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, aset keuangan pinjaman yang diberikan dan piutang meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain serta piutang pihak berelasi.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**I. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan bila hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir; atau Perusahaan mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset dan dapat diestimasi secara andal.

Untuk kelompok aset keuangan seperti piutang, aset yang tidak akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan Yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperdagangkan dan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan pengambilan keuntungan dalam jangka pendek.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Liabilitas Keuangan Yang Diukur Dengan Biaya Perolehan Diamortisasi

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, liabilitas keuangan meliputi utang lain-lain, beban akrual dan jaminan sewa, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**i. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**Saling Hapus Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

**m. Laba per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan. Perusahaan tidak menghitung laba per saham dilusian karena tidak terdapat efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

**n. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Pendapatan**

Pendapatan sewa atas ruang perkantoran diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Sewa diterima di muka disajikan sebagai "Pendapatan Diterima Di Muka".

Pendapatan dividen dari portofolio efek saham diakui pada saat emiten mengumumkan pembayaran dividen.

Keuntungan (kerugian) dari perdagangan portofolio efek meliputi keuntungan (kerugian) yang timbul dari penjualan portofolio efek dan keuntungan (kerugian) yang belum direalisasi akibat perubahan nilai wajar portofolio efek.

**Beban**

Beban diakui pada saat terjadinya dengan menggunakan dasar akrual.

**o. Segmen Operasi**

Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan. Pengambil keputusan operasional bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya, menilai kerja segmen operasi dan membuat keputusan strategis.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja terfokus pada kategori dari setiap bisnis.



**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)**

**p. Transaksi Saldo Mata Uang Asing**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas keuangan dalam mata uang asing dijabarkan kembali sesuai dengan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan aset dan liabilitas moneter pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

|                               | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 Dolar Amerika Serikat (USD) | 13.548                      | 13.436                      |

**q. Pengampunan Pajak**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak ("UU Pengampunan Pajak") mengatur tentang Pengampunan Pajak di Indonesia.

Mengacu pada PSAK No. 70 Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak, Perusahaan memutuskan untuk tidak menerapkan Ketentuan Transisi Pasal 24, namun menerapkan Ketentuan Transisi Pasal 25 dimana pernyataan ini diterapkan secara prospektif, sehingga laporan keuangan untuk periode sebelum tanggal efektif Pernyataan ini tidak perlu disajikan kembali.

**r. Peristiwa Setelah Periode Laporan Keuangan**

Peristiwa setelah akhir tahun laporan keuangan yang memberikan informasi tambahan terkait posisi Perusahaan pada periode laporan Keuangan (*adjusting events*) disajikan dalam laporan keuangan. Peristiwa setelah akhir tahun laporan yang bukan peristiwa penyesuaian telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan apabila material.

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI MANAJEMEN**

**Pertimbangan**

Penyusunan laporan keuangan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 (Revisi 2014) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 21.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI MANAJEMEN (Lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Kerja

Penentuan beban dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan Perusahaan. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, tingkat pengunduran diri karyawan, tingkat kecacatan, dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan langsung diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya. Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja.

Penyusutan Aset Tetap dan Properti Investasi

Biaya perolehan aset tetap dan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi adalah 4 dan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, sehingga biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Pajak Penghasilan

Perusahaan selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self assessment* berdasarkan estimasi terbaik dengan mengacu pada peraturan yang berlaku. Perhitungan tersebut dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terhutang atau ketika sampai dengan jangka waktu 5 tahun (masa daluwarsa pajak) tidak ada ketetapan pajak yang diterbitkan. Perbedaan jumlah pajak penghasilan yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal, seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan nilai tercatat tersebut akan mempengaruhi jumlah pajak dibayar di muka, utang pajak, beban pajak dan liabilitas pajak tangguhan.

Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Rugi penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi komprehensif sebagai "rugi penurunan nilai". Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI MANAJEMEN (Lanjutan)**

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Kerugian penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi komprehensif sesuai dengan kategori beban yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

**4. KAS DAN SETARA KAS**

|   | <b>31 Desember<br/>2017</b>  | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Kas di bank dalam Rupiah                |                              |                             |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                  | 7.279.951.563                | 5.532.592                   |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk           | 132.408.526                  | 123.758.614                 |
| PT Bank DBS Indonesia                   | 100.000.000                  | –                           |
|   | <u>7.512.360.089</u>         | <u>129.291.206</u>          |
| Kas di bank dalam Dolar Amerika Serikat |                              |                             |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                  | 2.709.688.197                | –                           |
|   | <u>2.709.688.197</u>         | <u>–</u>                    |
| Deposito berjangka dalam Rupiah         |                              |                             |
| PT Bank DBS Indonesia                   | 6.900.000.000                | –                           |
|   | <u>6.900.000.000</u>         | <u>–</u>                    |
| <b>Jumlah</b>                           | <b><u>17.122.048.286</u></b> | <b><u>129.291.206</u></b>   |

Kas dan setara kas ditempatkan pada bank pihak ketiga. Jangka waktu deposito berjangka adalah 1 (satu) bulan dan tingkat suku bunga deposito per tahun adalah sebesar 3,5% tahun 2017.

**5. PIUTANG USAHA**

|                                     | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Pihak berelasi (Catatan 18b)        | 327.000.000                 | –                           |
| Pihak ketiga                        |                             |                             |
| PT Timerindo Perkasa International  | 288.750.000                 | –                           |
| PT Komunikasi Perkasa International | 123.750.000                 | –                           |
|                                     | <u>412.500.000</u>          | <u>–</u>                    |
| <b>Jumlah</b>                       | <b><u>739.500.000</u></b>   | <b><u>–</u></b>             |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)**

Umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

|                     | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kurang dari 30 hari | 739.500.000                 | –                           |

Seluruh piutang usaha dalam denominasi mata uang Rupiah. Tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang tersebut.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun dan estimasi nilai tidak terpulihkan secara individual, manajemen Perusahaan memutuskan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat dipulihkan sehingga tidak diadakan cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

**6. PORTOFOLIO EFEK**

|   | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Reksa Dana</u>                           |                             |                             |
| Pihak ketiga                                |                             |                             |
| PT Archipelago Asset Management             | 8.000.000.000               | –                           |
| <u>Saham</u>                                |                             |                             |
| Pihak berelasi (Catatan 18b)                | 7.115.284.800               | 5.399.035.200               |
| Pihak ketiga                                |                             |                             |
| PT Wahana Ottomitra Multiartha Tbk (WOMF)   | 81.536.000                  | –                           |
| PT Bank Danamon Indonesia Tbk (BDMN)        | 69.500.000                  | –                           |
| PT Samudera Indonesia Tbk (SMDR)            | 68.640.000                  | –                           |
| PT Citra Marga Nusaphala Persada Tbk (CMNP) | 49.280.000                  | –                           |
| PT Medco Energi Internasional Tbk (MEDC)    | 44.500.000                  | –                           |
| PT Rimo International Lestari Tbk (RIMO)    | 15.800.000                  | –                           |
| PT Global Mediacom Tbk (BMTR)               | 11.800.000                  | 12.300.000                  |
| PT Rig Tenders Indonesia Tbk (RIGS)         | 9.086.200                   | 85.000.000                  |
| Sub-jumlah                                  | 350.142.200                 | 97.300.000                  |
| <b>Jumlah</b>                               | <b>15.465.427.000</b>       | <b>5.496.335.200</b>        |

Tidak terdapat portofolio efek yang dijadikan jaminan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**6. PORTOFOLIO EFEK (Lanjutan)**

Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 1.717.185.220 dan Rp 1.665.547.973 yang disajikan sebagai keuntungan perdagangan efek - neto (Catatan 15).

**7. ASET TETAP**

|                             | <b>1 Januari<br/>2017</b> | <b>Penambahan</b> | <b>Pengurangan</b> | <b>31 Desember<br/>2017</b> |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Harga perolehan             |                           |                   |                    |                             |
| Kendaraan                   | 825.000.000               | –                 | –                  | 825.000.000                 |
| Peralatan kantor            | –                         | 20.000.000        | –                  | 20.000.000                  |
| Jumlah harga perolehan      | 825.000.000               | 20.000.000        | –                  | 845.000.000                 |
| Akumulasi penyusutan        |                           |                   |                    |                             |
| Kendaraan                   | (128.906.250)             | (103.125.000)     | –                  | (232.031.250)               |
| Peralatan kantor            | –                         | (5.000.000)       | –                  | (5.000.000)                 |
| Jumlah akumulasi penyusutan | (128.906.250)             | (108.125.000)     | –                  | (237.031.250)               |
| <b>Nilai tercatat</b>       | <b>696.093.750</b>        |                   |                    | <b>607.968.750</b>          |
|                             | <b>1 Januari<br/>2016</b> | <b>Penambahan</b> | <b>Pengurangan</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
| Harga perolehan             |                           |                   |                    |                             |
| Kendaraan                   | 825.000.000               | –                 | –                  | 825.000.000                 |
| Akumulasi penyusutan        |                           |                   |                    |                             |
| Kendaraan                   | (25.781.250)              | (103.125.000)     | –                  | (128.906.250)               |
| <b>Nilai tercatat</b>       | <b>799.218.750</b>        |                   |                    | <b>696.093.750</b>          |

Beban penyusutan tahun 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 108.125.000 dan Rp 103.125.000.

Pada tanggal 31 Desember 2017, aset tetap kendaraan tidak diasuransikan oleh Perusahaan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai atas aset tetap pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

**8. PROPERTI INVESTASI**

|                        | <b>1 Januari<br/>2017</b> | <b>Penambahan</b> | <b>Pengurangan</b> | <b>31 Desember<br/>2017</b> |
|------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Harga perolehan        |                           |                   |                    |                             |
| Tanah                  | 6.396.637.167             | –                 | –                  | 6.396.637.167               |
| Bangunan               | 13.904.865.250            | –                 | –                  | 13.904.865.250              |
| Jumlah harga perolehan | 20.301.502.417            | –                 | –                  | 20.301.502.417              |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**8. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)**

|                                  | 1 Januari<br>2017     | Penambahan    | Pengurangan | 31 Desember<br>2017   |
|----------------------------------|-----------------------|---------------|-------------|-----------------------|
| Akumulasi penyusutan<br>Bangunan | (6.039.716.885)       | (695.243.268) | –           | (6.734.960.153)       |
| <b>Nilai tercatat</b>            | <b>14.261.785.532</b> |               |             | <b>13.566.542.264</b> |
|                                  | 1 Januari<br>2016     | Penambahan    | Pengurangan | 31 Desember<br>2016   |
| Harga perolehan<br>Tanah         | 6.396.637.167         | –             | –           | 6.396.637.167         |
| Bangunan                         | 13.904.865.250        | –             | –           | 13.904.865.250        |
| Jumlah harga perolehan           | 20.301.502.417        | –             | –           | 20.301.502.417        |
| Akumulasi penyusutan<br>Bangunan | (5.344.473.617)       | (695.243.268) | –           | (6.039.716.885)       |
| <b>Nilai tercatat</b>            | <b>14.957.028.800</b> |               |             | <b>14.261.785.532</b> |

Perusahaan memiliki bangunan Menara Sudirman Lantai 8 unit A, B, C, dan D dengan luas sebesar 936 meter persegi dan Lantai 12 unit B dengan luas sebesar 178 meter persegi yang berlokasi di Jakarta. Perusahaan juga memiliki sebidang tanah seluas 1.465 meter persegi, yang terletak di Jakarta dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

Beban penyusutan bangunan tahun 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 695.243.268.

Pada tanggal 31 Desember 2017, properti investasi - bangunan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Buana Independent terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 12.301.937.300. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari risiko-risiko tersebut.

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 91.726.000.000 dan Rp 87.953.000.000 telah ditetapkan sebagai dasar yang digunakan dalam penilaian pada tanggal tersebut oleh Timbul Nauli Nainggolan, SE., MAPPI (Cert), KJPP Benedictus Darmapuspita dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya tertanggal 23 Januari 2018. Penilaian dilakukan berdasarkan pendekatan data pasar.

Dalam mengestimasi nilai wajar properti investasi, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti investasi adalah penggunaan saat ini. Tidak terdapat perubahan teknik penilaian selama tahun berjalan. Pengukuran nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 menggunakan hierarki nilai wajar Tingkat 2 untuk tanah yang tidak digunakan dan untuk bangunan yang disewakan.

Tidak terdapat perpindahan antar tingkat atas pengukuran nilai wajar selama tahun berjalan.

Penghasilan sewa properti investasi dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 3.617.450.000 dan Rp 3.677.400.000 (Catatan 14).

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai atas properti investasi pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**9. PENDAPATAN SEWA DITERIMA DI MUKA**

|                                     | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Pihak-pihak berelasi (Catatan 18b)  | 327.000.000                 | 327.000.000                 |
| Pihak ketiga                        |                             |                             |
| PT Timerindo Perkasa International  | 288.750.000                 | 288.750.000                 |
| PT Komunikasi Perkasa International | 123.750.000                 | 123.750.000                 |
| PT Indra Eramulti Logam Industri    | –                           | 119.900.000                 |
| Sub-jumlah                          | 412.500.000                 | 532.400.000                 |
| <b>Jumlah</b>                       | <b>739.500.000</b>          | <b>859.400.000</b>          |

**10. JAMINAN SEWA**

|                                     | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Pihak-pihak berelasi (Catatan 18b)  | –                           | 189.660.000                 |
| Pihak ketiga                        |                             |                             |
| PT Timerindo Perkasa International  | 344.400.000                 | 344.400.000                 |
| PT Komunikasi Perkasa International | 147.600.000                 | 147.600.000                 |
| PT Indra Eramulti Logam Industri    | –                           | 222.012.000                 |
| Sub-jumlah                          | 492.000.000                 | 714.012.000                 |
| <b>Jumlah</b>                       | <b>492.000.000</b>          | <b>903.672.000</b>          |

**11. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja berdasarkan Undang-undang Tenaga Kerja No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003. Liabilitas imbalan kerja ini tidak didanai.

Liabilitas imbalan kerja yang disajikan dalam laporan posisi keuangan dan beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dihitung oleh PT Kappa Konsultan Utama, aktuaris independen, dalam laporannya tertanggal 17 Januari 2018.

Asumsi-asumsi utama yang digunakan adalah sebagai berikut:

|                       | <b>2017</b> |
|-----------------------|-------------|
| Tingkat diskonto      | 6,50%       |
| Tingkat kenaikan gaji | 8,00%       |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**11. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)**

a. Beban imbalan kerja

|                        | Tahun yang berakhir pada tanggal |                     |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|
|                        | 31 Desember<br>2017              | 31 Desember<br>2016 |
| <b>Biaya jasa kini</b> | <b>67.333.000</b>                | <b>—</b>            |

b. Liabilitas imbalan kerja

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

|                               | 31 Desember<br>2017 | 31 Desember<br>2016 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Saldo awal tahun              | —                   | —                   |
| Beban imbalan kerja           | 67.333.000          | —                   |
| Penghasilan komprehensif lain | —                   | —                   |
| <b>Saldo akhir tahun</b>      | <b>67.333.000</b>   | <b>—</b>            |

c. Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

|                  | 31 Desember<br>2017 | 31 Desember<br>2016 |
|------------------|---------------------|---------------------|
| Saldo awal tahun | —                   | —                   |
| Biaya jasa kini  | 67.333.000          | —                   |
| <b>Jumlah</b>    | <b>67.333.000</b>   | <b>—</b>            |

d. Analisa sensitivitas kuantitatif untuk asumsi-asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

|           | Tingkat diskonto |   | Tingkat kenaikan gaji |                               |
|-----------|------------------|---|-----------------------|-------------------------------|
|           | Persentase       | Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan pasca-kerja | Persentase            | Pengaruh atas biaya jasa kini |
| Kenaikan  | 1%               | 61.315.000  | 1%                    | 74.846.000                    |
| Penurunan | 1%               | 74.644.000  | 1%                    | 61.029.000                    |



**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**11. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)**

e. Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2017:

|                    | <b>31 Desember<br/>2017</b> |
|--------------------|-----------------------------|
| 1 tahun            | —                           |
| 1 - 2 tahun        | —                           |
| 2 - 5 tahun        | —                           |
| Lebih dari 5 tahun | 8.170.736.000               |
| <b>Jumlah</b>      | <b>8.170.736.000</b>        |

**12. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham dan jumlah saham pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

| <b>Pemegang saham</b> | <b>Jumlah saham</b> | <b>Persentase<br/>kepemilikan</b> | <b>Jumlah modal<br/>saham</b> |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| PT Indovest Central   | 240.001.000         | 95,56%                            | 24.000.100.000                |
| PT Prosperindo Utama  | 11.149.000          | 4,44%                             | 1.114.900.000                 |
| <b>Jumlah</b>         | <b>251.150.000</b>  | <b>100,00%</b>                    | <b>25.115.000.000</b>         |

Berdasarkan Akta Notaris No. 35 dari Vestina Ria Kartika, SH., tanggal 18 Desember 2015, modal dasar Perusahaan sebesar Rp 100.000.000.000 terdiri dari 1.000.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 100 per lembar serta ditempatkan dan disetor sebesar Rp 25.115.000.000.

Uang Muka Setoran Modal

Para pemegang saham menyetujui meningkatkan modal dasar Perusahaan menjadi sebesar Rp 180.000.000.000 atau setara dengan 1.800.000.000 saham dan meningkatkan modal disetor dan ditempatkan Perusahaan sebesar Rp 20.000.000.000 atau setara dengan 200.000.000 saham.

Selanjutnya, pada bulan Desember 2017, PT Indovest Central melakukan setoran modal saham sebesar Rp 20.000.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2017, setoran modal tersebut belum diaktakan sehingga setoran modal tersebut dicatat sebagai uang muka setoran modal pada liabilitas jangka pendek (Catatan 22).

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**13. LABA PER SAHAM**

Berikut ini adalah data yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan laba per saham dasar:

|                       | <b>Tahun yang berakhir pada tanggal</b> |                             |
|-----------------------|---|-----------------------------|
|                       | <b>31 Desember<br/>2017</b>             | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
| Laba tahun berjalan   | 3.670.413.472                           | 4.153.962.372               |
| Rata-rata tertimbang  | 251.150.000                             | 251.150.000                 |
| <b>Laba per saham</b> | <b>15</b>                               | <b>17</b>                   |

**14. PENDAPATAN SEWA**

Berikut ini adalah rincian pendapatan sewa yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan sewa masing-masing pada tahun 2017 dan 2016 sebagai berikut:

|                                     | <b>Tahun yang berakhir pada tanggal</b> |                             |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
|                                     | <b>31 Desember<br/>2017</b>             | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
| Pihak-pihak berelasi (Catatan 18b)  | 1.308.000.000                           | 1.308.000.000               |
| Pihak ketiga                        |   |                             |
| PT Timerindo Perkasa International  | 1.155.000.000                           | 1.155.000.000               |
| PT Indra Eramulti Logam Industri    | 659.450.000                             | 719.400.000                 |
| PT Komunikasi Perkasa International | 495.000.000                             | 495.000.000                 |
| Sub-jumlah                          | 2.309.450.000                           | 2.369.400.000               |
| <b>Jumlah</b>                       | <b>3.617.450.000</b>                    | <b>3.677.400.000</b>        |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**15. KEUNTUNGAN PERDAGANGAN EFEK - NETO**

Akun ini merupakan keuntungan bersih dari transaksi perdagangan efek termasuk perubahan nilai wajar efek untuk diperdagangkan.

|  | Tahun yang berakhir pada tanggal |                      |
|--|----------------------------------|----------------------|
|  | 31 Desember<br>2017              | 31 Desember<br>2016  |
| Keuntungan direalisasi atas penjualan efek untuk diperdagangkan - neto | 30.626.580                       | 1.794.000            |
| Perubahan nilai wajar efek untuk diperdagangkan - neto                 | 1.717.185.220                    | 1.665.547.973        |
| <b>Jumlah</b>  | <b>1.747.811.800</b>             | <b>1.667.341.973</b> |

**16. GAJI DAN TUNJANGAN**

|                            | Tahun yang berakhir pada tanggal |                     |
|----------------------------|----------------------------------|---------------------|
|                            | 31 Desember<br>2017              | 31 Desember<br>2016 |
| Gaji dan tunjangan         | 390.030.000                      | —                   |
| Imbalan kerja (Catatan 11) | 67.333.000                       | —                   |
| <b>Jumlah</b>              | <b>457.363.000</b>               | <b>—</b>            |

Pada tahun 2016, beban gaji dan tunjangan sebesar nihil. Perusahaan tidak membayar gaji dan tunjangan kepada komisaris dan direksi serta karyawan yang diperbantukan oleh entitas induk.

**17. PERPAJAKAN**

a. Utang Pajak

|                                   | 31 Desember<br>2017 | 31 Desember<br>2016 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Pajak penghasilan pasal 21</b> | <b>2.030.000</b>    | <b>—</b>            |

b. Beban Pajak Final

Seluruh pendapatan Perusahaan dikenakan pajak penghasilan final. Beban pajak final untuk tahun 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 276.087.174 dan Rp 391.158.254.

c. Pajak Tangguhan

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Perusahaan tidak mengakui pajak tangguhan karena tidak ada perbedaan temporer antara pengakuan pendapatan beban pada laporan keuangan komersial dan pajak.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**17. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

d. Pajak Penghasilan Badan

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran pajak penghasilan sesuai dengan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran rugi pajak untuk tahun 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

|  | <b>Tahun yang berakhir pada tanggal</b> |                             |
|--|---|-----------------------------|
|  | <b>31 Desember<br/>2017</b>             | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
| Laba sebelum pajak                       | 3.650.413.472                           | 4.153.962.372               |
| Beda permanen:                           |   |                             |
| Penghasilan berkaitan dengan pajak final | (5.366.409.300)                         | (5.344.741.973)             |
| Beban yang tidak diperkenankan           | 1.715.995.828                           | 1.190.779.601               |
| <b>Laba kena pajak</b>                   | <b>—</b>                                | <b>—</b>                    |

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi telah sesuai dengan SPT Tahunan PPh Badan tahun 2016. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, SPT tahun 2017 masih dalam proses penyelesaian.

e. Pengampunan Pajak

Pada tanggal 12 Januari 2017, Perusahaan mengajukan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak ("SPHPP") atas aset peralatan kantor sebesar Rp 20.000.000 kepada Direktorat Jenderal Pajak ("DJP") dan membayar uang tebusan sebesar Rp 1.000.000. Pelunasan tebusan ini diakui dalam laba rugi periode berjalan. Pada tanggal 31 Januari 2017, Perusahaan menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-3586/PP/WPJ.30/2017 dari DJP. Transaksi ini dicatat sebagai tambahan modal disetor di ekuitas sebesar Rp 20.000.000.

f. Surat Ketetapan Pajak

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, Perusahaan belum menerima Surat Ketetapan Pajak untuk tahun 2017, 2016 dan 2015 dari DJP.

**18. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

a. Sifat Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

| <b>Pihak-pihak berelasi</b>                         | <b>Sifat hubungan</b>      | <b>Transaksi</b>  |
|---|----------------------------|---|
| PT Indovest Central<br>PT Protech Mitra Perkasa Tbk | Pemegang saham<br>Afiliasi | Piutang pihak berelasi<br>Piutang usaha, pendapatan sewa diterima di muka dan pendapatan sewa |
| PT Telesys Indonesia                                | Afiliasi                   | Pendapatan sewa diterima di muka, jaminan sewa dan pendapatan sewa                            |
| PT Jaya Fuji Leasing Pratama                        | Afiliasi                   | Piutang usaha dan pendapatan sewa diterima di muka  |
| PT Navindo Geosat                                   | Afiliasi                   | Jaminan sewa  |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**18. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)**

b. Saldo dan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

|                              | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Piutang usaha</u>         |                             |                             |
| PT Protech Mitra Perkasa Tbk | 163.500.000                 | —                           |
| PT Jaya Fuji Leasing Pratama | 163.500.000                 | —                           |
| <b>Jumlah</b>                | <b>327.000.000</b>          | <b>—</b>                    |

Jumlah piutang usaha meliputi 0,69% dari jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017.

|                                     | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Portofolio efek</u>              |                             |                             |
| PT Protech Mitra Perkasa Tbk (OASA) | 7.115.284.800               | 5.399.035.200               |
| <b>Jumlah</b>                       | <b>7.115.284.800</b>        | <b>5.399.035.200</b>        |

Jumlah portofolio efek meliputi 14,98% dan 22,50% dari jumlah aset masing-masing pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

|                               | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Piutang pihak berelasi</u> |                             |                             |
| PT Indovest Central           | —                           | 3.370.000.000               |
| <b>Jumlah</b>                 | <b>—</b>                    | <b>3.370.000.000</b>        |

Piutang kepada PT Indovest Central merupakan pinjaman yang diberikan Perusahaan tanpa bunga dan jaminan. Pada tahun 2017, piutang tersebut telah dilunasi seluruhnya. Jumlah piutang pihak berelasi meliputi 14,04% dari jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2016. Manajemen berpendapat bahwa piutang kepada pihak berelasi dapat ditagih seluruhnya.

|                              | <b>Tahun yang berakhir pada tanggal</b> |                             |
|------------------------------|---|-----------------------------|
|                              | <b>31 Desember<br/>2017</b>             | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
| <u>Pendapatan sewa</u>       |   |                             |
| PT Protech Mitra Perkasa Tbk | 654.000.000                             | 654.000.000                 |
| PT Telesys Indonesia         | 654.000.000                             | 654.000.000                 |
| <b>Jumlah</b>                | <b>1.308.000.000</b>                    | <b>1.308.000.000</b>        |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**18. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)**

**b. Saldo dan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)**

|   | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Pendapatan sewa diterima di muka</u> |                             |                             |
| PT Protech Mitra Perkasa Tbk            | 163.500.000                 | 163.500.000                 |
| PT Jaya Fuji Leasing Pratama            | 163.500.000                 | –                           |
| PT Telesys Indonesia                    | –                           | 163.500.000                 |
| <b>Jumlah</b>                           | <b>327.000.000</b>          | <b>327.000.000</b>          |

Jumlah pendapatan sewa diterima di muka meliputi 20,45% dan 18,55% dari jumlah liabilitas masing-masing pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

|                      | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Jaminan sewa</u>  |                             |                             |
| PT Navindo Geosat    | –                           | 94.830.000                  |
| PT Telesys Indonesia | –                           | 94.830.000                  |
| <b>Jumlah</b>        | <b>–</b>                    | <b>189.660.000</b>          |

Jumlah jaminan sewa meliputi 10,76% dari jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2016.

**c. Gaji dan tunjangan**

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada anggota Komisaris dan Direksi untuk tahun 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 242.300.000 dan nihil.

**19. INSTRUMEN KEUANGAN**

|  | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Aset keuangan</b>                       |                             |                             |
| <u>Pinjaman yang diberikan dan piutang</u> |                             |                             |
| Kas dan setara kas                         | 17.122.048.286              | 129.291.206                 |
| Piutang usaha                              | 739.500.000                 | –                           |
| Piutang lain-lain                          | –                           | 41.874.000                  |
| Piutang pihak berelasi                     | –                           | 3.370.000.000               |
|  | <b>17.861.548.286</b>       | <b>3.541.165.206</b>        |
| <u>Nilai wajar melalui laba rugi</u>       |                             |                             |
| Portofolio efek                            | 15.465.427.000              | 5.496.335.200               |
| <b>Jumlah aset keuangan</b>                | <b>33.326.975.286</b>       | <b>9.037.500.406</b>        |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**19. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)**

|   | <b>31 Desember<br/>2017</b> | <b>31 Desember<br/>2016</b> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Liabilitas keuangan</b>                        |                             |                             |
| <u>Diukur dengan biaya perolehan diamortisasi</u> |                             |                             |
| Utang lain-lain                                   | 137.902.140                 | —                           |
| Beban akrual                                      | 160.000.000                 | —                           |
| Jaminan sewa                                      | 492.000.000                 | 903.672.000                 |
| <b>Jumlah liabilitas keuangan</b>                 | <b>789.902.140</b>          | <b>903.672.000</b>          |

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut, atau jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

Tingkat 1: Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.

Tingkat 2: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Tingkat 3: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

Aset dan liabilitas keuangan jangka pendek

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo dalam satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi, portofolio efek, utang lain-lain, beban akrual dan jaminan sewa) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.

**20. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko suku bunga atas nilai wajar dan arus kas, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko mata uang asing. Kepentingan untuk mengelola risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas pasar keuangan baik di Indonesia maupun internasional. Direksi Perusahaan menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini.

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**20. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

a. Risiko Suku Bunga

Peningkatan tingkat suku bunga Perusahaan terutama di pengaruhi oleh kas dan setara kas. Pinjaman dengan tingkat suku bunga yang berbeda-beda menghadapkan Perusahaan pada risiko tingkat suku bunga pada nilai wajar. Saat ini, Perusahaan tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang baku untuk pembukaan tingkat suku bunga. Untuk modal kerja dan pinjaman, Perusahaan dapat mengatasi risiko tingkat suku bunganya dengan mengalihkan kepada pelanggannya.

b. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak terhadap suatu instrumen keuangan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Perusahaan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan. Perusahaan melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Perusahaan memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit.

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Perusahaan menunjukkan bahwa pendapatan jangka pendek tidak mencukupi untuk menutupi pengeluaran jangka pendek. Pengelolaan risiko likuiditas yang bijaksana menandakan pengelolaan kas dan bank yang memadai untuk mendukung aktivitas bisnis seiring berjalannya waktu.

Dalam mengelola risiko likuiditas, Perusahaan memantau dan menjaga tingkat kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasi Perusahaan dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Perusahaan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang jangka panjang mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit.

d. Risiko Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko nilai wajar arus kas di masa depan atas suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan kurs mata uang asing. Perusahaan terpengaruh risiko perubahan kurs mata uang asing, terutama berkaitan dengan kas dan setara kas dalam mata uang dolar Amerika Serikat.

Perusahaan tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang formal untuk exposure mata uang asing. Akan tetapi, Perusahaan menjaga saldo kas dan setara kas dalam mata uang dolar Amerika Serikat dengan mempertimbangkan kondisi pasar terkini.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, aset dan liabilitas moneter Perusahaan dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

|                                     | 31 Desember 2017      |               | 31 Desember 2016      |               |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                                     | Dalam mata uang asing | Setara Rupiah | Dalam mata uang asing | Setara Rupiah |
| <b><u>Dolar Amerika Serikat</u></b> |                       |               |                       |               |
| <b>Aset</b>                         |                       |               |                       |               |
| Kas dan setara kas                  | 200.007               | 2.709.688.197 | —                     | —             |



**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**20. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**Manajemen modal**

Tujuan utama dari pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan agar Perusahaan mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

**21. SEGMENT OPERASI**

Segmen operasi Perusahaan yaitu sewa gedung dan perdagangan efek. Klasifikasi tersebut menjadi dasar pelaporan informasi segmen Perusahaan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

|  | <b>2017</b>        |                         |                           | <b>Jumlah</b>        |
|--|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|
|  | <b>Sewa gedung</b> | <b>Perdagangan efek</b> | <b>Tidak dialokasikan</b> |                      |
| <b>Laporan posisi keuangan</b>                             |                    |                         |                           |                      |
| Aset   | 13.566.542.264     | 15.465.427.000          | 18.469.517.036            | 47.501.486.300       |
| Liabilitas   | 1.231.500.000      | –                       | 367.265.140               | 1.598.765.140        |
| <b>Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain</b> |                    |                         |                           |                      |
| Pendapatan Usaha   |                    |                         |                           |                      |
| Pendapatan sewa  | 3.617.450.000      | –                       | –                         | 3.617.450.000        |
| Keuntungan perdagangan efek - neto                         | –                  | 1.747.811.800           | –                         | 1.747.811.800        |
| Pendapatan dividen   | –                  | 1.147.500               | –                         | 1.147.500            |
| Jumlah pendapatan usaha                                    | 3.617.450.000      | 1.748.959.300           | –                         | 5.366.409.300        |
| Beban Usaha  |                    |                         |                           | (1.723.833.359)      |
| Laba Usaha   |                    |                         |                           | 3.642.575.941        |
| Pendapatan Lain-lain                                       |                    |                         |                           | 7.837.531            |
| Laba Sebelum Pajak   |                    |                         |                           | 3.650.413.472        |
| Beban Pajak  |                    |                         |                           | –                    |
| <b>Laba Tahun Berjalan</b>                                 |                    |                         |                           | <b>3.650.413.472</b> |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**21. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

|  | 2016           |                  |                    | Jumlah               |
|--|----------------|------------------|--------------------|----------------------|
|  | Sewa gedung    | Perdagangan efek | Tidak dialokasikan |                      |
| <b>Laporan posisi keuangan</b>                             |                |                  |                    |                      |
| Aset   | 14.261.785.532 | 5.496.335.200    | 4.237.258.956      | 23.995.379.688       |
| Liabilitas   | 1.763.072.000  | –                | –                  | 1.763.072.000        |
| <b>Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain</b> |                |                  |                    |                      |
| Pendapatan Usaha   |                |                  |                    |                      |
| Pendapatan sewa  | 3.677.400.000  | –                | –                  | 3.677.400.000        |
| Keuntungan perdagangan efek - neto                         | –              | 1.667.341.973    | –                  | 1.667.341.973        |
| Jumlah pendapatan usaha                                    | 3.677.400.000  | 1.667.341.973    | –                  | 5.344.741.973        |
| Beban Usaha  |                |                  |                    | (1.209.206.671)      |
| Laba Usaha   |                |                  |                    | 4.135.535.302        |
| Pendapatan Lain-lain                                       |                |                  |                    | 18.427.070           |
| Laba Sebelum Pajak   |                |                  |                    | 4.153.962.372        |
| Beban Pajak  |                |                  |                    | –                    |
| <b>Laba Tahun Berjalan</b>                                 |                |                  |                    | <b>4.153.962.372</b> |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**22. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang telah diaktakan dengan Akta Notaris Rahayu Ningsih, SH, No. 5 tanggal 29 Januari 2018 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0002663.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 5 Februari 2018, para pemegang saham menyetujui:

- a. Meningkatkan modal dasar Perusahaan menjadi sebesar Rp 180.000.000.000 atau setara dengan 1.800.000.000 saham.
- b. Meningkatkan modal disetor dan ditempatkan Perusahaan sebesar Rp 20.000.000.000 atau setara dengan 200.000.000 saham; sehingga susunan pemegang saham menjadi sebagai berikut:

| Pemegang saham       | Jumlah saham       | Persentase kepemilikan | Jumlah modal saham    |
|----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| PT Indovest Central  | 440.001.000        | 97,53%                 | 44.000.100.000        |
| PT Prosperindo Utama | 11.149.000         | 2,47%                  | 1.114.900.000         |
| <b>Jumlah</b>        | <b>451.150.000</b> | <b>100,00%</b>         | <b>45.115.000.000</b> |

- c. Menyetujui perubahan status Perusahaan yang semula Perusahaan Tertutup/Non Publik menjadi Perusahaan Terbuka/Publik.
- d. Menyetujui perubahan maksud dan tujuan Perusahaan, menjadi sebagai berikut:  
  
Maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang perdagangan, pembangunan, industri, pertambangan, pertanian, percetakan, pengangkutan, perbengkelan jasa dan investasi.
- e. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perusahaan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 200.000.000 lembar saham dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp 100 untuk ditawarkan kepada masyarakat dalam Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering*) pada Bursa Efek Indonesia.
- f. Menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan, menjadi sebagai berikut:

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Komisaris Utama      | : Ir. Freddy Santoso |
| Komisaris            | : Anita Marta        |
| Komisaris Independen | : Fandy Wijaya       |
| Direktur Utama       | : Anton Santoso      |
| Direktur             | : Nicholas Santoso   |
| Direktur Independen  | : Aris Setyadi       |

**23. AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS**

|   | Tahun yang berakhir pada tanggal |                  |
|---|----------------------------------|------------------|
|   | 31 Desember 2017                 | 31 Desember 2016 |
| Penambahan aset tetap melalui pengampunan pajak | 20.000.000                       | -                |

**PT Charnic Capital Tbk**  
**Catatan Atas Laporan Keuangan (Lanjutan)**  
**Tanggal 31 Desember 2017 dan 2016**  
**dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**24. IKATAN**

Perusahaan mengadakan ikatan sewa menyewa ruangan perkantoran yang terletak di Menara Sudirman Lantai 8, sebagai berikut :

| No. | Para Pihak   | Nomor Perjanjian                         | Periode         |                   | Luas               |
|-----|--|--|-----------------|-------------------|--------------------|
|     |  |  | Penerbitan      | Berakhir          |                    |
| 1.  | Perusahaan dan PT. Timerindo Perkasa International       | 003/MS/LA/2017 tanggal 19 Januari 2017   | 1 Juli 2012     | 30 September 2018 | 350 m <sup>2</sup> |
| 2.  | Perusahaan dan PT Protech Mitra Perkasa Tbk (Catatan 18) | 001/MS/LA/2017 tanggal 20 November 2017. | 1 April 2016    | 31 Desember 2018  | 218 m <sup>2</sup> |
| 3.  | Perusahaan dan PT Jaya Fuji Leasing Pratama (Catatan 18) | 002/MS/LA/2017 tanggal 27 November 2017  | 4 Desember 2017 | 31 Desember 2019  | 218 m <sup>2</sup> |
| 4.  | Perusahaan dan PT Komunikasi Perkasa International       | 003/MS/LA/2017 tanggal 19 Januari 2017   | 1 Agustus 2011  | 30 September 2018 | 150 m <sup>2</sup> |

**25. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN**

Pada tanggal 5 Februari 2018, Perusahaan telah menerbitkan laporan keuangan PT Charnic Capital Tbk tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia dan untuk memenuhi ketentuan akuntansi di bidang pasar modal, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan PT Charnic Capital Tbk tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut yang disertai dengan beberapa perubahan dan tambahan informasi pengungkapan atas laporan keuangan.

Akun-akun yang terpengaruh dalam laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2017 sebelum dan setelah penyesuaian adalah sebagai berikut:

|                                 | 31 Desember 2017<br>(Dilaporkan<br>sebelumnya) | Penyesuaian<br>penyajian kembali | 31 Desember 2017<br>(Disajikan kembali) |
|---------------------------------|--|----------------------------------|---|
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b> |  |                                  |   |
| Uang muka setoran modal         | —  | 20.000.000.000                   | 20.000.000.000                          |
| <b>EKUITAS</b>                  |  |                                  |   |
| Uang muka setoran modal         | 20.000.000.000                                 | (20.000.000.000)                 | —                                       |

**26. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN**

Laporan keuangan telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 5 Maret 2018.