

PROSPEKTUS AWAL

JADWAL SEMENTARA

Masa Penawaran Awal	:	10 Oktober – 17 Oktober 2022
Perkiraan Tanggal Efektif	:	26 Oktober 2022
Perkiraan Penawaran Umum Perdana Saham	:	28 Oktober – 01 November 2022
Perkiraan Tanggal Penjatahan	:	01 November 2022
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	02 November 2022
Perkiraan Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	02 November 2022
Perkiraan Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I pada Bursa Efek Indonesia	:	03 November 2022
Perkiraan Periode Perdagangan Waran Seri I	:	03 November 2022 – 30 Oktober 2023
Perkiraan Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	03 Mei 2023 – 02 November 2023
Perkiraan Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	02 November 2023

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

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

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

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI").



PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang properti & real estat yang dimiliki sendiri atau disewa

Berkedudukan di Balikpapan, Indonesia

Kantor Pusat

Jl. Jend. Sudirman Nomor 47 Tower G Komplek Balikpapan Superblock
Stall Kuda, Kelurahan Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota
Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, 76114
Telp.: (0542) - 765888
Fax.: (0542) - 765999

Kantor Korespondensi

Jl. Batu Jajar No. 37, Jakarta 10120, Indonesia
Telp.: (021) - 345 3888
Fax.: (021) - 345 3888

Email: corsec.wbl@gmail.com

Situs Web: www.balikipapansuperblock.com

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) lembar saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp 10 (sepuluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak-banyaknya sebesar 12,09 % (dua belas koma sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan") dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp 100 - 120 (seratus sampai dengan seratus dua puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar-besarnya Rp 330.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah).

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga akan melaksanakan konversi utang sebanyak-banyaknya sebesar Rp234.171.339.808 (dua ratus tiga puluh empat miliar seratus tujuh puluh satu juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus delapan Rupiah) atau sebanyak-banyaknya sebesar 2.341.713.398 (dua miliar tiga ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh delapan) saham dengan harga konversi yang sama dengan Harga Penawaran yaitu Rp** (** Rupiah) per saham, yang apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Saham Perdana ini terjual, persentase setelah pelaksanaan konversi utang menjadi saham Perseroan adalah sebanyak **% (** persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Saham Perdana dan pelaksanaan konversi utang.

Perseroan juga akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru, mewakili sebanyak-banyaknya sebesar 35% (persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum Perdana Saham. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 100 saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang yang dikeluarkan dari portepel Perseroan. Waran Seri I dapat dilaksanakan mulai tanggal 03 Mei 2023 sampai dengan tanggal 02 November 2023, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (Seratus dua puluh lima Rupiah). Apabila seluruhnya dilaksanakan oleh pemegang Waran Seri I, dana yang diperoleh Perseroan adalah sebesar-besarnya Rp875.000.000.000 (Delapan ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah). Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan hingga habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum ini dan saham hasil konversi utang, termasuk saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk menghadiri dan mengeluarkan hak suara dalam RUPS yang diselenggarakan oleh Perseroan, hak atas pembagian dividen, Hak Memesan efek Terlebih Dahulu, dan hak atas pembagian sisa aset dalam hal terjadi likuidasi.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak dipesan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia
PENJAMIN EMISI EFEK

• [akan ditentukan kemudian]

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH PENURUNAN PERMINTAAN PROPERTI DAN INDUSTRI RETAIL. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

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

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (yang selanjutnya disebut “**Perseroan**”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No.: 014/BSB-DIR/VII/2022 tanggal 12 Juli 2022 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 Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya (“UUPM”).

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia (“BEI”) sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas No.: S-07386/BEI.PP2/09-2022 tanggal 1 September 2022, sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

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

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

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal serta Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dalam Penawaran Umum ini merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PENAWARAN UMUM INI, MAKA PROSPEKTUS ATAU DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN TERSEBUT, ATAU PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	I
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN	II
RINGKASAN	XII
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	20
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	33
III. PERNYATAAN UTANG	35
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	43
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	47
VI. FAKTOR RISIKO	66
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	74
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	75
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	75
B. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PERSEROAN	76
C. PERKEMBANGAN STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	77
D. PERIZINAN	79
E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN	88
F. SIFAT HUBUNGAN KEKELUARGAAN DI ANTARA ANGGOTA DIREKSI, KOMISARIS DAN PEMEGANG SAHAM	91
G. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE - GCG)	92
H. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	100
I. SUMBER DAYA MANUSIA	101
J. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM UTAMA YANG BERBENTUK BADAN HUKUM	103
K. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN	104
L. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI	104
M. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA	104
N. ASET TETAP	124
O. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL ("HAKI")	134
P. PERKARA-PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS, DEWAN DIREKSI PERSEROAN	134
Q. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN	135
R. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN	167
S. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY – CSR)	171
IX. EKUITAS	181
X. KEBIJAKAN DIVIDEN	182
XI. PERPAJAKAN	183
XII. PENJAMINAN EMISI EFEK	185
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	187
XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM	189
XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	212
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	220
XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	221
XVIII. LAPORAN KEUANGAN	22229

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Istilah dan ungkapan dalam Prospektus ini mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	: Berarti pihak sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 1 UUPM, yaitu: • hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; • hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut; • hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama; • hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; • hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau • hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
Akuntan Publik	: Berarti Kantor Akuntan Publik yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Anggota Bursa Efek	: Berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
Akta Pendirian	: Berarti Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana No. tanggal yang dibuat di hadapan Notaris di . Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-.
BAE	: Berarti Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi Saham dalam Penawaran Umum Perdana, yang dalam hal ini adalah PT Bima Registra, 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 di mana Partisipan Admin membuka sebuah Rekening Penawaran Umum atas namanya untuk menerima dana atau uang pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan pada Harga Penawaran, yang akan dibuat di kemudian hari, sebelum Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.
Bapepam dan LK	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 UUPM dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
Bursa Efek atau BEI	: Berarti PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan hukum di Jakarta (atau para pengganti atau penerus haknya), merupakan Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dimana saham-saham Perseroan akan dicatatkan.
Daftar Pemegang Saham	: Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh para pemegang saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening di KSEI.

DPPS	: Berarti Daftar Pemesanan Pembelian Saham, daftar yang memuat nama-nama dari pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan, yang disusun berdasarkan FPPS dan dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.
Efek	: Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek, dan setiap derivatif Efek.
Efektif	: Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan Peraturan No.IX.A.2, yaitu: 1) atas dasar lewatnya waktu, yakni: a) 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 Perdana dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum Perdana; atau b) 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.
Emisi	: Berarti tindakan Perseroan untuk menawarkan Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
FKPS	: Berarti Formulir Konfirmasi Penjataan Saham, formulir yang dikeluarkan oleh Manajer Penjataan yang merupakan konfirmasi atas hasil penjataan atas nama pemesan sebagai tanda bukti kepemilikan atas Saham Yang Ditawarkan yang dijual oleh Perseroan pada pasar perdana.
FPPS	: Berarti asli Formulir Pemesanan Pembelian Saham Yang Ditawarkan yang disediakan oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang harus diisi, ditandatangani dan diajukan dalam rangkap 5 (lima) oleh calon pembeli kepada Penjamin Emisi Efek.
Gerei Penawaran Umum	: berarti tempat yang ditunjuk oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka penyebaran Prospektus.
Harga Pelaksanaan	: Berarti Harga Pelaksanaan Waran Seri I yaitu sebesar Rp 125 (seratus dua puluh lima rupiah).
Harga Penawaran	: Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum, yaitu sebesar Rp100 – Rp120 (seratus Rupiah sampai dengan seratus dua puluh Rupiah) setiap saham.
Hari Bursa	: Berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Masehi tanpa pengecualian termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Hari Kerja	:	Berarti hari Senin sampai hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah atau hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan hari kerja biasa.
IAPI	:	Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia.
Ijin Lingkungan	:	Berarti Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, yang terdiri dari kegiatan Analisis Dampak Lingkungan Hidup ("AMDAL"), Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup ("RKL") dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup ("RPL").
KAP	:	Berarti Kantor Akuntan Publik.
Konfirmasi Tertulis	:	Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
KPR	:	Berarti Kredit Pemilikan Rumah.
KSEI	:	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
Konfirmasi Tertulis	:	Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
Masa Penawaran	:	Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan saham.
Masyarakat		Berarti perorangan dan/atau badan-badan, baik warga negara Indonesia/badan hukum Indonesia maupun warga negara asing/badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal/berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar negeri, dengan memperhatikan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal.
Manajer Penjatahan	:	Berarti pihak yang akan bertanggung jawab sebatas Penjatahan Pasti atas Saham Yang Ditawarkan menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan IX.A.7 dan dengan memperhatikan SE OJK 15/2020 (sebagaimana didefinisikan di bawah ini), yang dalam hal ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia.
Menkumham	:	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
NIB	:	Berarti Nomor Izin Berusaha

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 Desember 2012 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan peralihan dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sejak tanggal 31 Desember 2012.
Partisipan Admin	: Berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi efek dan ditunjuk oleh Emiten sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sesuai dengan ketentuan-ketentuan POJK 41/2020, dalam hal ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia.
Partisipan Sistem	: Berarti Partisipan Sistem Penawaran Umum Elektronik atau perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan atau Pihak lain yang disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.
Pasar Perdana	: Berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatitkan pada Bursa Efek.
Pasar Sekunder	: Berarti perdagangan Saham di Bursa Efek yang dilakukan setelah Masa Penawaran.
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Pemegang Saham	: Berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: • Daftar Pemegang Saham Perseroan ; • Rekening Efek pada KSEI; atau • Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek.
Pemerintah	: Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penawaran Awal	: Berarti ajakan baik langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal, segera setelah diumumkannya prospektus ringkas di surat kabar, yang bertujuan untuk mengetahui minat Masyarakat atas Saham Yang Ditawarkan, berupa indikasi jumlah saham yang ingin dibeli dan/atau perkiraan Harga Penawaran, tapi tidak bersifat mengikat dan bukan merupakan suatu pemesanan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.8 dan dengan memperhatikan Peraturan No. IX.A.2.
Penawaran Umum	: Berarti kegiatan penawaran umum perdana saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

Penitipan Kolektif	:	Berarti jasa penitipan Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 16 UUPM.
Penjamin Emisi Efek	:	Berarti Pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	:	Berarti pihak yang melakukan penyelenggaraan dan pelaksanaan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia, yang juga merupakan Penjamin Emisi Efek.
Penjatahan Pasti	:	Berarti mekanisme penjatahan Saham Ditawarkan yang dilakukan dengan cara memberikan alokasi Saham Yang Ditawarkan kepada pemesan sesuai dengan jumlah pesanan Saham Yang Ditawarkan.
Penjatahan Terpusat	:	Berarti mekanisme penjatahan Saham Ditawarkan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan seluruh pemesanan Saham Ditawarkan dan kemudian dijatahkan sesuai dengan prosedur.
Peraturan No.VIII.C.4	:	berarti Peraturan Bapepam-LK No.VIII.C.4, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK No. Kep478IBU2009, tanggal 31 Desember 2009 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Pasar Modal.
Peraturan No.IX.A.2	:	Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Peraturan No.IX.A.7	:	Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep 691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham.
Peraturan No.IX.J.1	:	Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
Perjanjian Pendaftaran Efek	:	Berarti dokumen Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-065/SHM/KSEI/0722 tanggal 8 Juli 2022, dibuat di bawah tangan yang bermaterai cukup dan dibuat dibawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS	:	Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dan Sebagai Agen Pelaksana Pada Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 297 tanggal 30 Juni 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 181 tanggal 18 Juli 2022, dan akta Perubahan II Atas akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 46 tanggal 08 Agustus 2022. yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak BAE dan Perseroan sehubungan dengan pengelolaan Saham Perseroan.

Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I atau PPAW	:	Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 299 tanggal 30 Juni 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 183 tanggal 18 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak BAE dan Perseroan sehubungan pengelolaan Waran Seri I Perseroan.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau "PPEE"	:	Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 296 tanggal 30 Juni 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 180 tanggal 18 Juli 2022, akta Perubahan II Atas akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 45 tanggal 08 Agustus 2022, akta Perubahan III Atas akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 230 tanggal 28 September 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, oleh dan antara pihak Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum.
Pernyataan Efektif	:	Berarti pernyataan OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif: (i) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal diterimanya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK secara lengkap atau (ii) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal perubahan Pernyataan Pendaftaran yang terakhir disampaikan Perseroan kepada OJK, atau (iii) pada tanggal lain berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua OJK yang menyatakan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2 sehingga Perseroan melalui para Penjamin Emisi Efek berhak menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Pernyataan Pendaftaran	:	Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Emiten dalam rangka Penawaran Umum atau Perusahaan Publik sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 7/POJK.04/2018 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
Pernyataan Penerbitan Waran Seri I atau PPW	:	Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 298 tanggal 30 Juni 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 182 tanggal 18 Juli 2022, dan akta Perubahan II Atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 47 tanggal 08 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak BAE dan Perseroan sehubungan dengan pengelolaan Saham Perseroan.
Perseroan	:	Berarti PT Wulandari Bangun Laksana, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan serta berkantor pusat di Jakarta Pusat.

Perusahaan Efek	:	Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 21 UUPM.
PPh	:	Berarti Pajak Penghasilan.
Pihak Terafiliasi	:	Berarti seluruh pihak baik berbentuk Perseroan terbatas, kelompok ataupun badan usaha yang mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
Prospektus	:	Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 7/POJK.04/2018 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
Prospektus Awal	:	Berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum dan memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah dan Harga Penawaran dari Saham Yang Ditawarkan, penjaminan emisi Efek atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan Penawaran Umum yang belum dapat ditentukan.
Prospektus Ringkas	:	Berarti pernyataan atau informasi tertulis yang merupakan ringkasan dari Prospektus Awal, yang diumumkan dalam sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran nasional dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya pernyataan OJK sesuai Formulir Peraturan No. IX.A.2 Lampiran 9.
PSAK	:	Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia dan berlaku umum di Indonesia.
POJK No. 7/2017		Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
POJK No.8/2018	:	Berarti Peraturan OJK No.8/POJK.04/2018 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
POJK No.15/2020	:	berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK No.17/2020	:	Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK No. 23/2017	:	Berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo
POJK No. 25/2018	:	Berarti Peraturan OJK No.25/POJK.04/2018 tentang Pembatasan. Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum
POJK No.30/2015	:	Berarti Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

POJK No.33/2014	:	Berarti Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No.34/2014	:	berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No.35/2014	:	Berarti Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 41/2020	:	Berarti peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik.
POJK No.42/2020	:	Berarti Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
POJK No.55/2020	:	Berarti Peraturan OJK No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No.56/2015	:	Berarti Peraturan OJK No.56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Rekening Efek	:	Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik Pemegang Saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian, atau Perseroan Efek berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani dengan Pemegang saham.
RUPS	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
RUPSLB	:	Berarti Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
SABH	:	Berarti Sistem Administrasi Badan Hukum–Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau pendahulu dan penggantinya.
Saham Baru	:	Berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Saham Yang Ditawarkan	:	Berarti Saham Baru yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Para Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SE OJK No.15/2020	:	Berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjataan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.
Sistem Penawaran Umum Elektronik	:	Berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 41/2020.

Single Investor Identification atau SID	:	Berarti kode tunggal khusus yang diterbitkan oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian dan digunakan oleh nasabah, pemodal, dan/atau pihak lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melakukan kegiatan terkait transaksi efek dan/atau menggunakan jasa lainnya, baik yang disediakan oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian, pihak yang ditunjuk oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
Subrekening Efek atau SRE	:	Berarti rekening efek dari setiap nasabah yang tercatat dalam rekening efek partisipan pada lembaga penyimpanan dan penyelesaian.
Subrekening Efek Jaminan atau SRE 004	:	Berarti SRE yang digunakan nasabah anggota kliring untuk menempatkan agunan berupa efek dan/atau dana yang dapat digunakan oleh lembaga kliring dan penjamin untuk menyelesaikan transaksi bursa dan/atau menyelesaikan kewajiban nasabah anggota kliring.
Suku Bunga	:	Berarti tarif suku bunga rekening giro per tahun yang berlaku di bank penerima yang bersangkutan.
Surat Kolektif Saham	:	Berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.
Tanggal Distribusi	:	Berarti tanggal penyerahan Efek beserta bukti kepemilikan Efek yang wajib dilakukan kepada pembeli Efek dalam Penawaran Umum paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.
Tanggal Pembayaran	:	Berarti tanggal pembayaran oleh Penjamin Emisi Efek melalui Partisipan Admin kepada Emiten atas hasil penjualan bersih Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum (setelah dikurangi imbalan-imbalan), yang akan dilakukan 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan.
UUPM	:	Berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608).
UUPT	:	Berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4756).
UU Ketenagakerjaan	:	Berarti Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 No. 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4279)

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

Perseroan : Berarti PT Wulandari Bangun Laksana Tbk.

RINGKASAN

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

Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo dan jumlah, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, disebabkan oleh faktor pembulatan tersebut.

1. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

PT Wulandari Bangun Laksana (“**Perseroan**”) adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta dengan nama PT Dwipagriya Lestari sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 67 tanggal 11 Agustus 2017, nama Perseroan dirubah menjadi PT Pam Properti Indonesia yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0017128.AH.01.02 Tahun 2017.

Dengan akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana (d/h PT Pam Properti Indonesia) No. 119 tanggal 21 Desember 2017 dibuat di hadapan Edison Jingga SH.MH., yang berkedudukan di Jakarta Utara nama Perseroan kembali dirubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0027173.AH.01.02.Tahun 2017 dan telah diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163418.AH.01.11.Tahun 2017 keduanya tertanggal 21 Desember 2017 sebagaimana telah diumumkan dalam Tambahan No. 100 tanggal 16 Desember 2005 BNRI No. 12890/2005.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 40 Tahun 2007, maka seluruh anggaran dasar Perseroan telah disesuaikan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Basa Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 82 tanggal 15 Agustus 2008 dibuat di hadapan Adi Gunawan, SH., Notaris di Kota Balikpapan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. dengan Keputusannya No. AHU-62847.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0084356.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham, seluruh Anggaran Dasar Perseroan dirubah dan disesuaikan dengan i) Peraturan No. IX.J.1 Pokok-Pokok Anggaran dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008; ii) POJK No. 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka ; dan iii) POJK No. 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH., Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar

Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima “Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186” semuanya tanggal 29 Juni 2022 (“Akta No. 251/2022”).

Maksud dan tujuan Perseroan berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan Akta No. 251/2022 yaitu:

- i. Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan no KBLI 68111
- ii. Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak dengan no KBLI 68200

Saat Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha utama Perseroan sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewakan (68111). Dimana Perseroan telah membangun kawasan yang bernama Balikpapan Superblock yang dibangun di area lahan sebesar 14 hektar dengan konsep “*One Stop Living*” yang di dalamnya terdiri dari mall, apartemen, condotel, gedung perkantoran, area wisata, retoran, klinik, sekolah dan fasilitas pelengkap lainnya.

Perseroan berdomisili di Jl. Jend Sudirman no. 47 RT 15, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114.

Sebagaimana telah ditetapkan oleh Pemerintah bahwa Ibu Kota Negara (IKN) baru akan berada di wilayah Kalimantan Timur tentunya wilayah sekitar IKN akan memiliki potensi yang sangat menarik untuk dikembangkan sebagai sarana investasi salah satunya di sektor properti.

Penjelasan mengenai kegiatan dan prospek usaha Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab VIII Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, serta Kecenderungan dan Prospek Usaha dalam Prospektus ini.

2. KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Jumlah saham yang ditawarkan	: Sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) Lembar Saham Baru atau sebesar-besarnya 12,09% (dua belas koma nol sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan sebelum Konversi Hutang.
Rasio Saham Baru dan waran seri I	: Setiap 100 (seratus) Saham Baru akan mendapatkan 137 (seratus tiga puluh tujuh) Waran Seri I
Jumlah Waran seri I yang ditawarkan	: Sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham baru.
Jumlah saham yang dicatatkan	: Sebanyak-banyaknya sebesar * (*) lembar saham biasa atas nama
Nilai Nominal	: Rp 10,- (sepuluh Rupiah) per lembar saham.
Harga Penawaran	: Rp 100 - 120,- (Seratus sampai Seratus dua puluh Rupiah) per lembar saham.
Nilai Emisi	: Sebanyak-banyaknya Rp330.000.000.000,- (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah)
Harga pelaksanaan waran seri I	: Rp 125,- (Seratus dua puluh lima Rupiah)
Masa pelaksanaan waran seri I	: 03 Mei 2023 – 02 November 2023
Masa Penawaran Umum	: 28 Oktober – 01 November 2022
Tanggal Pencatatan di BEI	: 03 November 2022

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan 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 dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”), hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.

Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijaminkan kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain.

Penjelasan mengenai saham yang ditawarkan selengkapnya dapat dilihat pada Bab I Tentang Penawaran Umum dalam Prospektus ini.

3. RENCANA PENGGUNAAN DANA

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

- a) Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah seluas kurang lebih 1,2 Ha di Kota Balikpapan dan Sekitarnya.

Pertimbangan pembelian asset tanah tersebut dilakukan untuk menambah jumlah *landbank* yang dimiliki Perseroan saat ini, yang rencananya akan dikembangkan oleh Perseroan menjadi produk Apartemen dengan nama The Mansion Apartment seperti yang diungkapkan pada bab VIII.

- b) Sisa dana yang diperoleh sekitar 90% akan dipergunakan untuk modal kerja dan sekitar 10% akan dipergunakan untuk operasional Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

1. Penggunaan dana hasil IPO untuk Modal kerja Perseroan terdiri dari pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project Metropolis condotel, pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project BSB Beach Apartment dan pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project the Mansion Apartment.
2. Penggunaan dana hasil IPO untuk Operasional terdiri dari pembayaran atas biaya pemeliharaan gedung mall E-walk, biaya atas program *marketing* dan biaya pemeliharaan atas mesin dan peralatan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan waran seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, sebesar Rp 200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang ke PT BPD Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara dan sisa dana yang diperoleh akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan.

Seluruh rencana penggunaan dana dari hasil penawaran umum perdana saham Perseroan diatas merupakan biaya operasional (*Operational Expenditures*).

Apabila dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk membiayai kegiatan Perseroan di atas, maka sumber dana lain yang akan digunakan oleh Perseroan dapat berasal dari kombinasi kas yang diperoleh dari hasil operasional, pinjaman Lembaga keuangan non-bank maupun bank, dan/atau dari komitmen pemegang saham.

Keterangan selengkapnya mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham dapat dilihat pada Bab II dalam Prospektus ini.

4. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham (lembar)	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:			
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	200.000.000.000	100,00%
Saham dalam Portopel	60.000.000.000	600.000.000.000	

Apabila Saham Yang Ditawarkan Perseroan habis terjual seluruhnya dalam Penawaran Umum ini, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum secara proforma menjadi sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum IPO			Setelah IPO		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%
Publik				2.750.000.000	27.500.000.000	12,09%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	200.000.000.000	100%	22.750.000.000	227.500.000.000	100%
Saham dalam Portopel	60.000.000.000	600.000.000.000		57.250.000.000	572.500.000.000	

Dengan asumsi apabila konversi utang menjadi saham telah dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penawaran umum ini, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Konversi Utang ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Setelah IPO Sebelum Konversi Utang			Setelah IPO & Setelah Konversi Utang		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	**
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	**
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	12,09%	2.750.000.000	27.500.000.000	**
Glory Venture Capital Ltd				**	**	**
Haddonston Vis Venture PTE LTD				**	**	**
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	22.750.000.000	227.500.000.000	100%	***	***	***
Saham dalam Portopel	57.250.000.000	572.500.000.000		***	***	***

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I atau sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang saham baru Perseroan yang Namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham

pada Tanggal Penjatahan seperti yang termuat dalam Prospektus. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I.

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru sehingga rasio Waran adalah Setiap pemegang 100 (seratus) saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Setelah Pelaksanaan Waran Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	***	10.000.000.000	100.000.000.000	***
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	***	10.000.000.000	100.000.000.000	***
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	***	2.750.000.000	27.500.000.000	***
Hasil Pelaksanaan Waran	***	***	***	7.000.000.000	70.000.000.000	***
Glory Venture Capital Ltd	***	***	***	***	***	***
Haddonston Vis Venture PTE LTD	***	***	***	***	***	***
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	***	***	***	***	***	***
Saham dalam Portopel	***	***	***	***	***	***

5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan Perseroan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258) dan Laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh KAP Gatot Permadi, Azwir dan Abimail dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh Azwir Zamrinurdin, CPA (Ijin Akuntan Publik No. 0977), sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Jutaan Rupiah)

KETERANGAN	30 Juni 2022*	31 Maret 2022	31 Desember		
			2021	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	139.995	141.827	164.802	230.208	236.417
Jumlah Aset Tidak Lancar	2.124.985	2.113.343	2.100.681	747.537	768.878
Jumlah Aset	2.264.980	2.255.170	2.265.483	977.745	1.005.295
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	444.728	445.926	458.103	445.819	318.511
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	673.447	670.374	666.554	643.720	593.288
Jumlah Liabilitas	1.118.175	1.116.300	1.124.657	1.089.539	911.799
Jumlah Ekuitas	1.146.805	1.138.870	1.140.826	(111.794)	93.496
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2.264.980	2.255.170	2.265.483	977.745	1.005.295

*) Tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Jutaan Rupiah)

KETERANGAN	30 Juni*		31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
Penjualan dan pendapatan usaha	120.120	93.990	55.906	42.114	238.092	150.500	242.069
Beban pokok	(36.257)	(54.912)	(16.956)	(27.958)	(163.580)	(110.096)	(134.593)
Laba netto tahun berjalan	5.992	(25.943)	(1.943)	(10.730)	863.359	(109.416)	(77.185)
Penghasilan Komprehensif lain	(12)	-	(12)	-	389.436	(39)	(35)
Laba komprehensif tahun berjalan	5.980	(25.943)	(1.955)	(10.730)	1.252.620	(109.455)	(77.220)

*) Tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS

(dalam Jutaan Rupiah)

KETERANGAN	30 Juni*		31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	44.293	19.377	24.905	5.689	(13.321)	(44.517)	13.320
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(21.536)	(8.255)	(11.267)	(4.275)	(18.888)	(9.201)	(9.465)
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(22.699)	(15.002)	(15.456s)	(3.282)	29.225	47.294	3.638
Kenaikan (penurunan) neto kas dan bank	58	(3.880)	(1.818)	(1.869)	(2.985)	(6.423)	7.493
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	13.650	16.635	13.650	16.635	16.634	23.058	15.565
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun	13.708	12.755	11.832	14.766	13.650	16.634	23.058

*) Tidak diaudit

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan	30 Juni*		31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
RASIO PERTUMBUHAN							
Pendapatan	27,80%	-4,06%	32,75%	-30,86%	58,20%	-37,83%	-2,99%
Beban Pokok Pendapatan	-33,97%	22,28%	-39,35%	0,78%	48,58%	-18,20%	36,07%
Laba Bruto	114,60%	-26,35%	175,14%	-57,32%	84,42%	-62,41%	-28,64%
Laba (Rugi) Usaha	4483,09%	115,32%	926,09%	-15,99%	2175,26%	-667,43%	-68,44%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	123,05%	-1,68%	81,78%	26,00%	1244,42%	-41,74%	-86,28%
Jumlah Aset	-0,02%	-1,42%	-0,46%	-0,40%	131,70%	-2,74%	-11,72%
Jumlah Liabilitas	-0,58%	1,11%	-0,74%	0,62%	3,22%	19,49%	1,45%
Jumlah Ekuitas	0,52%	-23,21%	-0,17%	9,60%	1120,47%	-219,57%	-61,03%
RASIO SOLVABILITAS (%)							
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	49,37%	114,29%	49,50%	112,58%	49,64%	111,43%	90,70%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	97,50%	-799,79%	98,02%	-894,78%	98,58%	-974,60%	975,23%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	79,74%	-610,08%	79,97%	-682,81%	80,03%	-745,21%	786,64%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	50,63%	-14,29%	50,50%	-12,58%	50,36%	-11,43%	9,30%
Interest Coverage Ratio (ICR) (%)	162,11%	130,02%	121,18%	204,90%	1848,55% [^]	17,74%	88,61%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	4,85%	3,28%	1,88%	1,42%	101,82%	1,13%	7,67%
RASIO PROFITABILITAS (%)							
Margin laba kotor - Gross profit margin (%)	69,82%	41,58%	69,67%	33,62%	31,30%	26,85%	44,40%
Margin laba usaha - Operating profit margin (%)	33,61%	0,94%	26,04%	-4,18%	389,85%	-29,72%	3,26%
Margin laba bersih - Net profit margin (%)	4,99%	-27,60%	-3,48%	-25,48%	362,54%	-72,70%	-31,89%
Tingkat pengembalian aset - ROA (%)	0,26%	-2,69%	-0,09%	-1,10%	38,10%	-11,19%	-7,68%
Tingkat pengembalian modal - ROE (%)	0,52%	18,84%	-0,17%	8,76%	75,66%	97,87%	-82,55%
RASIO LIKUIDITAS (%)							
Rasio kas - cash ratio (%)	3,08%	2,75%	2,65%	3,22%	2,98%	3,73%	7,24%
Rasio cepat - quick ratio (%)	9,88%	13,81%	10,08%	13,93%	14,42%	13,52%	43,96%
Rasio lancar - current ratio (%)	31,48%	51,43%	31,81%	51,46%	35,97%	51,64%	74,23%

*) Tidak diaudit

[^]) Rasio ICR 2021 sebesar 1848,55% disebabkan karena adanya peningkatan laba yang signifikan yang salah satunya disebabkan adanya surplus revaluasi properti investasi, sehingga nilai EBITDA meningkat signifikan dan nilai rasio ICR 2021 mengalami peningkatan signifikan.

Keterangan selengkapnya mengenai ikhtisar data keuangan penting Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

6. FAKTOR RISIKO

A. Risiko Utama yang dihadapi oleh Perseroan adalah Risiko Penurunan Permintaan Properti dan Industri Retail

B. Risiko Yang Berhubungan Dengan Kegiatan Usaha Perseroan:

- Risiko Operasional
- Risiko Perkembangan Teknologi
- Risiko Terkait Sumber Daya Manusia (SDM)
- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Suku Bunga
- Risiko Terkait Tuntutan atau Gugatan Hukum
- Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan
- Perseroan dapat dikenakan biaya dengan jumlah yang signifikan sehubungan dengan adanya masalah lingkungan

C. Risiko Umum:

- Risiko Pengaruh Krisis Ekonomi di Dunia
- Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia
- Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
- Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial
- Risiko Terjadinya Bencana Alam

D. Risiko bagi Investor:

- Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari
- Likuiditas saham Perseroan
- Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari
- Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Keterangan selengkapnya mengenai faktor risiko dapat dilihat pada Bab VI dalam Prospektus ini.

7. PROSPEK USAHA PERSEROAN

Tingginya Angka Vaksinasi Mendorong *Herd Immunity* Lebih Baik (sources: WHO)

Indonesia terus mengupayakan agar tingkat vaksinasi sesuai yang ditargetkan. Berdasarkan data dari kemenkes, tingkat vaksinasi di Indonesia untuk Dosis 1 telah mencapai 86,44% atau 180 juta dari total target sebesar 208 juta orang. Sedangkan untuk Dosis 2 telah mencapai 123 juta orang atau 59% dari target. Tingginya tingkat vaksinasi di Indonesia diharapkan berdampak positif untuk menekan tingkat kasus baru dari Covid-19 yang disebabkan oleh varian-varian baru seperti Delta dan Omicron.

Recovery pada Indeks Kepercayaan Konsumen (Sources: Bank Indonesia)

Indeks kepercayaan Konsumen Indonesia berada di level 118,3 atau berada di area optimis di bulan Desember 2021, relatif stabil jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya sebesar 118,5 di November 2021. Sedangkan secara kuartalan tercatat sebesar 116,8 di 4Q21, meningkat jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya sebesar 84,3 dan kuartal yang sama tahun sebelumnya sebesar 89,2. Meningkatnya optimisme konsumen tersebut ditopang oleh persepsi konsumen terhadap kondisi ekonomi saat ini.

Prospek Perpindahan Ibu Kota Akan Menguntungkan Daerah Sekitarnya Kedepannya

Berdasarkan rapat paripurna ke 13 masa persidangan III tahun sidang 2021-2022 bahwa DPR telah menyetujui perpindahan Ibu Kota Negara yang baru dengan berubahnya RUU menjadi UU, tentunya perpindahan tersebut akan berdampak positif bagi daerah disekitar Ibu Kota Negara yang baru. Perpindahan tersebut akan meningkatkan aktivitas-aktivitas kegiatan ekonomi dan juga akan mendorong jumlah populasi yang disebabkan migrasi baik dari

para PNS dan Swasta. Sehingga hal ini tentunya diharapkan akan meramaikan pengunjung Restoran, Mall dan Perhotelan.

Adapaun lokasi ibu kota Indonesia Sendiri terletak di Kalimantan Timur dengan perbatasan sebagai berikut:

- Di Selatan berbatasan dengan Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, Teluk Balikpapan; Kecamatan Balikpapan Barat; Kecamatan Balikpapan Utara; dan Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan.
- Di Barat berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara; dan Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara.
- Di Utara berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kecamatan Loa Janan, dan Kecamatan Sanga-Sanga Kabupaten Kutai Kartanegara; serta
- Di Timur berbatasan dengan Selat Makassar.

Membaiknya Indeks Harga Properti Komersial di Triwulan IV 2021

Dari sisi index harga properti komersial di triwulan IV 2021 cenderung membaik namun masih dalam level yang terbatas. Berdasarkan segmen, harga pada kategori segmen perkantoran, lahan industri dan warehouse complex mengalami peningkatan. Hal ini inline dengan kenaikan permintaan dan stimulus pemerintah penurunan level suku bunga yang relatif rendah, penurunan level PPKM.

Keterangan selengkapnya mengenai prospek usaha Perseroan dan Industri properti dapat dilihat pada Bab VIII dalam Prospektus ini.

8. KEBIJAKAN DIVIDEN

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai setiap tahun mulai tahun buku 2023 sebesar sejumlah sebanyak-banyaknya 20% yang juga dikaitkan dengan, antara lain keuntungan atau saldo laba positif yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, tingkat pertumbuhan Perseroan ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen. Semua hal tersebut secara keseluruhan diharapkan dapat selaras dengan tujuan Perseroan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham jangka panjang.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada recording date akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

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

9. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK YANG SIGNIFIKAN

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki entitas anak.

I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) lembar saham dengan nilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) per saham. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan rentang Harga Penawaran sebesar Rp100 sampai dengan Rp120 setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPSP"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebanyak-banyaknya Rp330.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah).

Pemesanan saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga menerbitkan Waran Seri I Sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (Seratus dua puluh lima), sehingga seluruhnya adalah sebesar Rp875.000.000.000 (Delapan ratus tujuh puluh lima miliar), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 03 Mei 2023 sampai 02 November 2023. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang Namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada Tanggal Penjatahan yaitu 01 November 2022. Pemegang saham hasil konversi utang dan setiap pemegang 100 (seratus) saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. Waran yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.



PT Wulandari Bangun Laksana TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang properti dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa

Kantor Pusat

Jl. Jend. Sudirman Nomor 47 Tower G Komplek Balikpapan Superblock Stall
Kuda, Kelurahan Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,
Provinsi Kalimantan Timur, 76114
Telp.: (0542) - 765888
Fax.: (0542) - 765999

Kantor Korespondensi

Jl. Batu Jajar No. 37, Jakarta 10120, Indonesia
Telp.: (021) - 345 3888
Fax.: (021) - 345 3888

Email: corsec.wbl@gmail.com

Situs Web: www.balikipapansuperblock.com

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO TERKAIT DENGAN PENGEMBANGAN PROPERTI, KEPEMILIKAN DAN PENGELOLAAN PUSAT PERBELANJAAN, TERMASUK DIANTARANYA, PERSAINGAN UNTUK MEMPEROLEH PENYEWA. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DILAKSANAKAN MELALUI E-IPO SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK 41/2020 YANG MENCAKUP PENAWARAN AWAL, PENAWARAN EFEK, PENJATAHAN EFEK DAN PENYELESAIAN PEMESANAN ATAS EFEK YANG DITAWARKAN.

Berdasarkan Akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:			
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	200.000.000.000	100,00%
Saham dalam Portopel	60.000.000.000	600.000.000.000	

Konversi Hutang

Keterangan Mengenai Hutang yang akan di konversi

Perjanjian Hutang Antara Perseroan dengan Glory Venture Capital Ltd.

Pada tanggal 25 November 2020, Perseroan menandatangani perjanjian *Loan Agreement With Option To Convert* dengan Glory Venture Capital Ltd ("Glory") dimana, Perseroan mendapatkan fasilitas pinjaman dari Glory maksimal sebesar Rp150.000.000.000 (seratus lima puluh miliar Rupiah) yang digunakan untuk keperluan operasional dan/atau Modal Kerja dan/atau pembayaran hutang Perseroan. Fasilitas Pinjaman tersebut akan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun. Pada tanggal 17 November 2021, para pihak telah menandatangani Perjanjian "*Amendment Loan Agreement With Option To Convert*", dimana jatuh tempo atas fasilitas hutang tersebut diperpanjang sampai dengan tanggal 17 November 2022. Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki hutang kepada Glory sebesar Rp 131.211.613.978.

Berikut merupakan ringkasan atas perjanjian tersebut:

No	Keterangan	
1	Fasilitas Pinjaman	: Maksimal Rp150 miliar
2	Tujuan Fasilitas Pinjaman	: Untuk keperluan operasional dan/atau Modal Kerja dan/atau hutang Debitor
3	Tingkat bunga	: 3% per tahun
4	Jangka Waktu	: 1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu 25 November 2020, dan telah di addendum menjadi tanggal 17 November 2022
5	Pembayaran kembali pinjaman dan konversi atas pinjaman	Para Pihak Sepakat bahwa nominal pinjaman tidak dapat dikembalikan selain dengan cara konversi dari Pinjaman ke dalam saham baru Debitor yang diterbitkan bersamaan dengan Penawaran Umum Saham ("PUS") Debitor yang akan jatuh tempo paling lambat 1 (satu) tahun setelah penandatanganan Addendum Perjanjian ini.
6	Jaminan	: Jaminan Perorangan (<i>borgtocht</i>) dari Pemegang Saham Pengendali Debitor

Dalam perjanjian-perjanjian di atas, tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan pemegang saham publik Perseroan.

Perjanjian Hutang Antara Perseroan dengan Haddonston Viz Venture Pte Ltd.

Pada tanggal 7 Desember 2021, Perseroan menandatangani perjanjian *Loan Agreement* dengan Haddonston Viz Venture Pte Ltd ("Haddonston") dimana, Perseroan mendapatkan fasilitas pinjaman dari Haddonston maksimal sebesar Rp150.000.000.000 (seratus lima puluh miliar Rupiah) yang digunakan untuk keperluan operasional dan/atau modal kerja dan/atau pembayaran hutang Perseroan. Fasilitas hutang tersebut akan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun. Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki hutang kepada Haddonston sebesar Rp 102.959.725.830.

Berikut merupakan ringkasan atas perjanjian tersebut:

No	Keterangan		
1	Fasilitas Pinjaman	:	Maksimal Rp150 miliar
2	Tujuan Fasilitas Pinjaman	:	Untuk keperluan operasional dan/atau modal kerja dan/atau hutang Debitor
3	Tingkat bunga	:	3% per tahun
4	Jangka Waktu	:	1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu sampai dengan 7 Desember 2022
5	Pelunasan	:	- Para Pihak sepakat bahwa pengembalian Pinjaman dilakukan dengan cara mengkonversinya kedalam saham baru yang akan diterbitkan oleh Debitor melalui Penawaran Umum Saham. - Perseroan akan menerbitkan saham baru sehubungan dengan Pinjaman, dengan formula sebagai berikut: $N = L / P$ Dengan pengertian: N = Jumlah keseluruhan saham baru; L = Keseluruhan Pinjaman; P = Harga konversi, yaitu harga IPO, yang akan ditentukan pada akhir masa book building.
6	Jaminan	:	Para Pihak sepakat bahwa Pinjaman akan dijamin dengan Jaminan Perorangan (<i>borgtocht</i>) dari Pemegang Saham Pengendali dari Peminjam.

Dalam perjanjian-perjanjian di atas, tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan pemegang saham dari Perseroan.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan saham baru dalam rangka pelaksanaan konversi perjanjian utang dengan opsi konversi ("Utang Konversi") dengan ketentuan sebagai berikut:

Pihak	Hutang	Hutang yang di Konversi	Sisa Hutang	Jumlah Saham hasil Konversi
Glory Venture Capital Ltd.	Rp 131.211.613.978			
Haddonston Viz Venture Pte Ltd.	Rp 102.959.725.830			
Total	Rp 234.171.339.808			

Penawaran Umum Perdana Saham

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

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum IPO			Setelah IPO		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%
Publik				2.750.000.000	27.500.000.000	12,09%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	200.000.000.000	100%	22.750.000.000	227.500.000.000	100%
Saham dalam Portopel	60.000.000.000	600.000.000.000		57.250.000.000	572.500.000.000	

Dengan asumsi apabila konversi utang menjadi saham telah dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penawaran umum ini, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Konversi Utang ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Setelah IPO Sebelum Konversi Utang			Setelah IPO & Setelah Konversi Utang		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	**
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	**
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	12,09%	2.750.000.000	27.500.000.000	**
Glory Venture Capital Ltd				**	**	**
Haddonston Vis Venture PTE LTD				**	**	**
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	22.750.000.000	227.500.000.000	100%	***	***	***
Saham dalam Portopel	57.250.000.000	572.500.000.000		***	***	***

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru sehingga rasio Waran adalah Setiap pemegang 100 (seratus) saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Pelaksanaan Waran		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	***	10.000.000.000	100.000.000.000	***
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	***	10.000.000.000	100.000.000.000	***
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	***	2.750.000.000	27.500.000.000	***
Hasil Pelaksanaan Waran	***	***	***	7.000.000.000	70.000.000.000	***
Glory Venture Capital Ltd	***	***	***	***	***	***
Haddonston Vis Venture PTE LTD	***	***	***	***	***	***
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	***	***	***	***	***	***
Saham dalam Portopel	***	***	***	***	***	***

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No.: S-07386/BEI.PP2/09-2022 tanggal 1 September 2022 yang telah diterima Perseroan dari BEI.

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) lembar saham biasa atas nama yang berasal dari portepel, atau mewakili sebesar 12,09% (dua belas koma nol sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan sebelum Konversi Utang. Perseroan juga akan mencatatkan saham baru sebanyak ** (**) lembar saham biasa atas nama yang berasal dari portopel yang merupakan hasil konversi hutang atau setara dengan **% dari total modal disetor dan ditempatkan setelah masa Penawaran Umum Perdana Saham dan Konversi hutang.

Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 20.000.000.000 (dua puluh miliar) lembar saham atau sebesar 87,91% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan sebelum Konversi Utang ini. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak ** (**) lembar saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI. Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak-sebanyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang diberikan secara Cuma-Cuma kepada pemegang saham baru.

Ketentuan dan Keterangan Mengenai Pihak Yang Dilarang Untuk Mengalihkan Sebagian atau Seluruh Kepemilikan Atas Saham Perseroan Setelah Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 25/2017, semua pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif. Peraturan OJK No. 25/2017 berisi pengecualian dimana larangan tersebut tidak berlaku bagi kepemilikan atas efek bersifat ekuitas, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau lembaga yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan melakukan penyehatan perbankan. Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, tidak terdapat pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran ke OJK. Dengan demikian, tidak terdapat pihak yang dilarang mengalihkan sahamnya berdasarkan Peraturan OJK No. 25/2017.

Para pemegang saham Perseroan yakni saudara Christopher Sumasto Tjia dan saudari Clarissa Ady Sumasto Tjia telah sepakat untuk tidak menjual atau mengalihkan sahamnya dalam Perseroan sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

Keterangan Tentang Program Waran Seri I

Dalam rangka Penawaran Umum ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan dan mencatatkan sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) lembar Waran Seri I Atas Nama atau sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh saat pernyataan pendaftaran disampaikan.

Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada Para Pemegang Saham Baru Perseroan yang tercatat dalam Penjatahan Penawaran Umum yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek Pelaksana Emisi Efek pada Tanggal Penjatahan. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dalam rangka penawaran umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 182 tanggal 18 Juli 2022 yang keseluruhannya dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, SH, MG, MK, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 10,- (sepuluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan Rp 125,- (Seratus dua puluh lima Rupiah) per saham selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 03 Mei 2023 sampai dengan tanggal 02 November 2023. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

A. Definisi

Waran Seri I sebagaimana telah didefinisikan pada Prospektus ini merupakan efek bersifat ekuitas yang diterbitkan berdasarkan Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi yang merupakan bagian dari Pernyataan Penerbitan yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari saham yang ditawarkan/dijual melalui penawaran umum, untuk membeli saham hasil pelaksanaan sesuai dengan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi Waran Seri I dan dengan memperhatikan peraturan pasar modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti kepemilikan sejumlah Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, dan jumlah Waran Seri I serta keterangan-keterangan lain sehubungan dengan Waran Seri I.

Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak beli Saham baru oleh Pemegang Waran Seri I. Harga pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat pelaksanaan Waran Seri I dan sebagai harga awal pelaksanaan sebesar Rp 125 (Seratus dua puluh lima Rupiah). Terhadap harga awal pelaksanaan tersebut dapat terjadi perubahan apabila terjadi penyesuaian harga pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Syarat dan Kondisi Waran Seri I yang merupakan bagian dari Pernyataan Penerbitan Waran.

Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan Saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal Saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

B. Jangka Waktu Pelaksanaan

Berarti jangka waktu dapat dilaksanakan Waran Seri I yaitu tanggal 03 Mei 2023 sampai dengan 02 November 2023.

C. Hak Atas Waran Seri I

Setiap pemegang saham yang memiliki 100 (seratus) lembar saham baru yang Namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada Tanggal Penjatahan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma.

Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-exercise) menjadi saham baru, pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

D. Bentuk Waran Seri I

Seluruh Waran Seri I yang diterbitkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum ini dalam bentuk *scriptless* (tanpa warkat). Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran, maka setiap Waran yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran. Selama Pelaksanaan Waran Seri I belum dilakukan oleh Pemegang Waran Seri I menjadi Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I, maka Pemegang Waran Seri I tidak berhak untuk mengikuti dan tidak mempunyai hak suara dalam rapat umum pemegang saham Perseroan dan tidak berhak menerima dividen dalam bentuk apapun juga serta hak lain yang terkait pada Saham.

Hak Untuk Membeli Saham Perseroan dan Jangka Waktu Waran Seri I

Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125,- (Seratus dua puluh lima Rupiah) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Pernyataan Penerbitan Serta Syarat dan Kondisi Waran Seri I.

Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.

Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan sampai dengan selambat-lambatnya tanggal 02 November 2023 pada pukul 15:00 (lima belas) Waktu Indonesia Barat pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

E. Masa Perdagangan Waran Seri I

Masa perdagangan Waran Seri I adalah setiap Hari Bursa, terhitung sejak tanggal pencatatan Waran Seri I pada Bursa Efek, yaitu tanggal 03 November 2022 sampai dengan 3 (tiga) Hari Bursa sebelum tanggal hari ulang tahun ke-1 (satu) pencatatan Waran Seri I, yaitu tanggal 30 Oktober 2023 pukul 15.00 WIB.

F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

Untuk Waran Seri I dalam bentuk elektronik (dalam penitipan kolektif KSEI):

- Pemegang Waran Seri I dapat mengajukan permohonan pelaksanaan Waran melalui partisipan (pemegang rekening KSEI) kepada KSEI dengan menyediakan dana serta waran miliknya di *account/sub account* pada saat pengajuan permohonan pelaksanaan kepada KSEI.
- Pada Hari Bursa yang sama dengan saat permohonan diajukan, KSEI akan melakukan pemeriksaan persyaratan pelaksanaan tersebut dan memasukkan dananya ke rekening KSEI di bank yang digunakannya.
- Pada Hari Bursa berikutnya setelah permohonan diajukan, KSEI akan melakukan transfer dana dari rekening KSEI ke rekening Perseroan dengan menggunakan fasilitas RTGS (dana akan efektif pada hari yang sama).
- Pada Hari Bursa yang sama saat KSEI melakukan transfer dana ke rekening Perseroan, KSEI, akan menyampaikan kepada BAE:

- Daftar rincian instruksi pelaksanaan yang diterima KSEI 1 (satu) Hari Bursa sebelumnya, berikut lampiran data lengkap (No. Identitas, nama, alamat, status kewarganegaraan, dan domisili) pemegang waran yang melaksanakan waran miliknya;
- Surat atau bukti transfer dana ke rekening Perseroan dengan fasilitas RTGS oleh KSEI;
- Instruksi deposit saham hasil pelaksanaan ke dalam rekening khusus yang telah disediakan KSEI.
- BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pelaksanaan dan bukti transfer yang diterima berdasarkan rekening koran Perseroan dari bank yang ditunjuk oleh Perseroan. Rekonsiliasi dana dari rekening koran yang diberikan oleh KSEI.
- BAE memberikan laporan kepada Perseroan atas permohonan pelaksanaan Waran Seri I.
- Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan diterima dari KSEI dan dananya telah efektif di rekening Perseroan, BAE akan menerbitkan/mendepositkan saham hasil pelaksanaan waran tersebut ke rekening khusus yang telah disiapkan KSEI dan KSEI akan langsung mendistribusikan saham tersebut melalui sistem C-BEST.

Untuk Waran dalam bentuk warkat (di luar penitipan kolektif):

- Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru hasil pelaksanaan Waran Seri I berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I.
- Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- Pada Tanggal Pelaksanaan, para pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya menjadi saham baru, wajib untuk menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk diserahkan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I:
 - i. Formulir Pelaksanaan yang dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran seri I dengan memperhatikan ketentuan KSEI.
 - ii. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan, sebagai bukti telah dibayarnya Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I kepada Perseroan .
- Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (selanjutnya akan disebutkan “Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan”).
- Dokumen Pelaksanaan yang telah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat dibatalkan dan ditarik kembali.
- Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan masa pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Waran Seri I menjadi saham.
- Dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaftaranya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.
- Pada Hari Kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan meminta persetujuan Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan dan Perseroan pada Hari Kerja selanjutnya harus sudah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai hal-hal tersebut di atas.
- Dalam 3 (tiga) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterima atau ditolaknya permohonan untuk melakukan pelaksanaan.
- Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan Perseroan, para Pemegang Waran Seri I dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib mendistribusikan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I ke dalam rekening efek pemegang saham pada penitipan kolektif KSEI.
- Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran, Perseroan membuka rekening khusus dan apabila terjadi perubahan rekening khusus maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberitahukan kepada Pemegang Waran

Seri I sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pernyataan Penerbitan dan Syarat dan Kondisi dalam hal pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I.

- Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Pengelola Administrasi Waran Seri I selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I baru atas nama Pemegang Waran Seri I dalam jumlah yang sesuai dengan Waran Seri I yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Syarat dan Kondisi prosedur Pelaksanaan Waran Seri I.
- Saham Hasil Pelaksanaan yang dimiliki oleh pemegangnya yang sah memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan
- Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek.
- Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran Seri I sebagaimana diatur dalam Syarat dan Kondisi Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan jumlah Waran Seri I. Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaiannya tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku efektif sesuai dengan Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I.
- Setelah Tanggal Jatuh Tempo Pelaksanaan Waran Seri I, apabila Waran Seri I tersebut masih belum dilaksanakan maka Pemegang Waran Seri I tersebut masih belum dilaksanakan maka Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat melaksanakan haknya menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.

G. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Berikut adalah hal-hal yang menyebabkan penyesuaian Waran Seri I:

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

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}}{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}} \times A$$

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

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

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

- Pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, hanya merubah harga pelaksanaan, sedangkan jumlah waran tidak berubah, maka:

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

A = Jumlah saham yang disetor penuh dan beredar sebelum pembagian saham bonus, saham dividen

B = Jumlah saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen.

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

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

- Pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas (PUT) baik dengan atau pun tanpa HMETD, hanya merubah harga pelaksanaan, sedangkan jumlah waran tidak berubah.

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

C = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

D = Harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula

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

F = Harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

G = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

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

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

H. Hal-hal yang Mengakibatkan Konversi Waran Seri I Menjadi Saham Ditolak

- Pemegang waran seri I belum melakukan pembayaran atas pelaksanaan waran seri I.
- Waran seri I telah jatuh tempo.
- Pemegang Waran seri I Tidak menyerahkan dokumen pelaksanaan selama masa pelaksanaan.

I. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

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

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

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

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

Pendaftaran peralihan hak atas waran Seri I hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola Administasi Waran Seri I yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai

pengalihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

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

J. Penggantian Waran Seri I

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

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

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

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

K. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Bima Registra
Satrio Tower, Lantai 9, Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 No.5
Jakarta Selatan, 12950
Tel : (021) - 2598-4818
Fax : (021) – 2598-4819

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

L. Status Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I

Saham Hasil Pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas Pelaksanaan Waran Seri I diperlukan sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan, serta memberi hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang mempunyai hak yang sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan. Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang saham dilakukan pada tanggal pelaksanaan.

M. Penggabungan, Peleburan, dan Likuidasi

1. Apabila dalam jangka waktu Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi, maka dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I.

2. Perseroan member hak kepada Pemegang Waran Seri I dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum keputusan tersebut berlaku efektif untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya.
3. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan Perseroan lain maka Perseroan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat- syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku.

N. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I

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

Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

O. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

1. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap Pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran Seri I dan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
2. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas Pelaksanaan Waran Seri I, baik sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama Jangka Waktu Pelaksanaan, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan Saham Hasil Pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia jika masuk dalam Penitipan Kolektif.
3. Emiten dengan ini menyatakan bahwa Waran Seri I yang diterbitkan adalah surat berharga yang dapat diperdagangkan, dihibahkan atau dialihkan.
4. Perseroan dengan ini menyatakan tidak akan melakukan tindakan apapun yang dapat mengakibatkan Harga Pelaksanaan menjadi lebih rendah dari harga nominal tiap saham.
5. Dalam hal selama Jangka Waktu Pelaksanaan terjadi penggabungan atau peleburan Perseroan dengan Perseroan lain (selain penggabungan atau peleburan dimana Perseroan sebagai Perseroan penerus) atau penjualan/pengalihan semua/ sebagian aset Perseroan yang mempunyai nilai materiil dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal, Perseroan berkewajiban untuk memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran. Pemberitahuan tersebut wajib memuat hak Pemegang Waran Seri I untuk melaksanakan Waran Seri I sesuai dengan Pasal 10 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
6. Perseroan berkewajiban untuk mengusahakan dengan sebaik-baiknya pencatatan atas Waran Seri I dan semua Saham Hasil Pelaksanaan pada BEI serta mentaati semua syarat-syarat yang telah ditentukan oleh OJK dan BEI.
7. Perseroan berkewajiban untuk setiap saat mempertahankan hanya ada 1 (satu) Pengelola Administrasi Waran Seri I.
8. Perseroan berkewajiban untuk memberitahukan Pemegang Waran Seri I mengenai penyesuaian terhadap Harga Pelaksanaan dan/atau jumlah Waran Seri I sesuai dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan Pasal 5 Penerbitan Waran Seri I.

9. Perseroan dengan ini menyatakan dan berkewajiban untuk mentaati semua kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

P. Perubahan

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali untuk Jangka Waktu, EMITEN dapat mengubah Penerbitan Waran dengan ketentuan sebagai berikut:

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

Q. Hukum yang Berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

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

- a) Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah seluas kurang lebih 1,2 Ha di Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan.

Pertimbangan pembelian *asset* tanah tersebut dilakukan untuk menambah jumlah *landbank* yang dimiliki Perseroan saat ini, yang rencananya akan dikembangkan oleh Perseroan menjadi produk Apartemen dengan nama *The Mansion Apartment* seperti yang diungkapkan pada bab VIII.

- b) Sisa dana yang diperoleh sekitar 90% akan dipergunakan untuk modal kerja dan sekitar 10% akan dipergunakan untuk operasional Perseroan dengan rincian sebagai berikut:
 - 1. Penggunaan dana hasil IPO untuk modal kerja Perseroan terdiri dari pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project Metropolis condotel, pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project BSB Beach Apartment dan pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project the Mansion Apartment.
 - 2. Penggunaan dana hasil IPO untuk operasional terdiri dari pembayaran atas biaya pemeliharaan gedung mall E-walk, biaya atas program *marketing* dan biaya pemeliharaan atas mesin dan peralatan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan waran seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, sebesar Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang ke PT BPD Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara dan sisa dana yang diperoleh akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan.

Seluruh rencana penggunaan dana dari hasil penawaran umum perdana saham Perseroan diatas merupakan biaya operasional (*Operational Expenditures*).

Apabila dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk membiayai kegiatan Perseroan di atas, maka sumber dana lain yang akan digunakan oleh Perseroan dapat berasal dari kombinasi kas yang diperoleh dari hasil operasional, pinjaman Lembaga keuangan non-bank maupun bank, dan/atau dari komitmen pemegang saham.

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas, ditujukan hanya untuk pelaksanaan kepentingan Perseroan dan bukan kepentingan afiliasinya dan Perseroan akan melakukan transaksi pembelian tanah dengan pihak ketiga, sehingga rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas bukan merupakan transaksi afiliasi dan/atau benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK No. 42/2020"). Karena tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Kemudian, sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf b di atas yang ditujukan untuk modal kerja Perseroan, tidak dikategorikan sebagai transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, dikarenakan dana yang diperoleh dalam Penawaran Umum Perdana tersebut hanya akan digunakan untuk kepentingan Perseroan dan bukan untuk kepentingan afiliasinya dan tidak akan digunakan untuk suatu transaksi dengan pihak terafiliasi dari Perseroan, serta tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dikarenakan tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Dalam hal rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana dan pelaksanaan Waran Seri I merupakan suatu transaksi yang material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK No. 17/2020"), maka Perseroan diwajibkan untuk memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Apabila dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana ini belum dipergunakan oleh Perseroan, maka Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid, sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK No. 30/2015").

Berdasarkan POJK No. 30/2015, Perseroan wajib untuk menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan, sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah selesai direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana wajib disampaikan kepada OJK setiap 6 (enam) bulan sekali pada bulan Juni dan Desember sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah selesai direalisasikan. Sehubungan dengan ketentuan di atas, maka Perseroan wajib menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini, maka Perseroan perlu untuk terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham terlebih dahulu. Pelaporan perubahan rencana penggunaan dana tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham kepada OJK.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar •% dari nilai Emisi yang meliputi:

- Biaya jasa penjaminan, penyelenggaraan, dan penjualan (*underwriting Fee* •%, *management fee* •%, dan *selling fee* •%) sebesar •%;
- Biaya jasa profesi penunjang Pasar Modal sebesar •%, yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sebesar •%; biaya jasa Akuntan Publik sebesar •%; biaya jasa Notaris sebesar •%, dan biaya jasa Penilai (KJPP) sebesar •%;
- Biaya jasa lembaga penunjang Pasar Modal sebesar •%, yang merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;
- Biaya lain-lain •%, termasuk biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, dan pendaftaran di KSEI, biaya penyelenggaraan public expose dan due diligence meeting, biaya percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya iklan surat kabar dan biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas.

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi utang Perseroan mengacu pada Laporan keuangan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, yang telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258), yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp1.116.300 juta. Adapun rincian dari jumlah liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)	
Keterangan	Jumlah
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang usaha	17.961
Utang non-usaha	
Pihak ketiga	8.900
Biaya yang masih harus dibayar	31.094
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	85.971
Utang pajak	19.166
Utang retensi	2.043
Pinjaman lainnya	234.171
Bagian liabilitas jangka Panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Liabilitas sewa	366
Utang bank	14.490
Uang jaminan penyewa	10.999
Pembiayaan konsumen	20.765
Total Liabilitas Jangka Pendek	445.926
Liabilitas Jangka Panjang	
Liabilitas imbalan kerja	26.572
Utang non-usaha	6.417
Bagian liabilitas jangka Panjang setelah dikurangi jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Utang bank	419.418
Uang jaminan penyewa	11.342
Pembiayaan konsumen	15.180
Bunga bank ditangguhkan	191.445
Total Liabilitas Jangka Panjang	670.374
Total Liabilitas	1.116.300

Rincian Liabilitas

Utang Usaha

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)	
Keterangan	31 Maret 2022
Pihak ketiga	
PT Downstream Indonesia	5.496
PT Mitra Adiperkasa Tbk	1.778
PT Bhineka Bangun Mandiri	1.264
PT Agolaritma	1.164
PT Securindo Packtama Indonesia	962
Slamet Riyadi	859
CV Global Tekno Solution	613
PT Sinar Harapan Jaya	548
PT Khalifah Borneo Mandiri	517
PT Surya Timur Sakti Jatim	361
CV Tritunggal Eka Perkasa	34

Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	4.365
Jumlah	17.961

Utang Non Usaha

Rincian Non utang usaha adalah sebagai berikut:

		(dalam jutaan rupiah)
		31 Maret 2022
Pihak ketiga		
PT Securindo Packtama Indonesia		7.417
Lain-lain		7.900
Jumlah		15.317

Biaya yang masih harus dibayar

Rincian biaya yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

		(dalam jutaan rupiah)
		31 Maret 2022
Jaminan pengembalian		17.895
Bunga		3.720
Listrik		3.540
Gaji		1.902
Iuran Jamsostek		1.753
Jasa professional		1.330
Lainnya		954
Jumlah		31.094

Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka

Rincian uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka adalah sebagai berikut:

		(dalam jutaan rupiah)
		31 Maret 2022
Uang muka penjualan		
Kondotel		65.437
Apartemen		1.157
Sub Total		66.594
Sewa diterima dimuka		19.377
Jumlah		85.971

Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

		(dalam jutaan rupiah)
		31 Maret 2022
Pajak Pertambahan Nilai (PPn)		1.144
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 (2)		8.215
Pasal 23		3.109
Pasal 21		149
Pasal 29		152
Pasal 25		17
Pajak denda		5.447
Pajak daerah		473
Pajak bumi dan bangunan		460
Jumlah		19.166

Utang Retensi

Rincian utang retensi adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
PT Japa Melindo Pratama	1.739
Andri, ST	138
PT Graha Lautan Mas	17
Lain-lain	149
Jumlah	2.043

Pinjaman lainnya

Rincian pinjaman lainnya adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Glory Venture Capital Ltd	131.211
Haddonston Viz Ventures Pte.Ltd	102.960
Jumlah	234.171

Glory Venture Capital Ltd

Pada tanggal 25 November 2020, Perseroan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Glory Venture Ltd Capital. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan eksekusi opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

Pada 17 November 2021, Perseroan dan Glory Venture Capital Ltd sepakat untuk melakukan addendum perjanjian terkait jangka waktu perjanjian yaitu 1 (satu) tahun sejak dilakukan amandemen dan pinjaman wajib dikonversikan menjadi penerbitan saham baru melalui penawaran umum saham yang akan jatuh paling lambat 1 (satu) tahun sejak penandatanganan addendum perjanjian.

Haddonston Viz Venture Pte Ltd

Pada tanggal 7 Desember 2021, Perseroan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Haddonston Viz Venture Pte Ltd. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan eksekusi opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

Bagian liabilitas jangka Panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:

Liabilitas sewa

Liabilitas sewa Perseroan per 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp 366 juta.

Utang Bank

Rincian utang bank Perseroan porsi jangka pendek adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
PT BPD Kaltim Kaltara	10.988
PT Bank Central Asia Tbk	3.502
Jumlah	14.490

Uang jaminan penyewa

Rincian uang jaminan penyewa Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Sewa kios – jangka pendek	8.855
Listrik dan telepon	1.153
Fit out kios	473
Lain – lain	518
Jumlah	10.999

Pembiayaan konsumen

Rincian pembiayaan konsumen Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
PT KDB Tifa Finance Tbk	35.930
PT BCA Finance Tbk	14
Total	35.944

Liabilitas Jangka Panjang

Liabilitas imbalan kerja

Liabilitas imbalan kerja karyawan Perseroan dihitung dengan menggunakan metode “*Projected Unit Credit*” dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

Keterangan	31 Maret 2022
Uang pensiun normal	55 tahun
Tingkat diskonto	7,6% per tahun
Tingkat kenaikan gaji	8% per tahun
Tingkat kematian	TMI-IV

Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Biaya bunga	486
Biaya jasa kini	256
Total	742

Liabilitas yang disajikan pada laporan posisi keuangan terkait kewajiban Perseroan atas program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Saldo awal	25.888
Beban imbalan kerja karyawan	742
Penghasilan komprehensif lain	12
Pembayaran pesangon	(70)
Saldo akhir	26.572

Bagian liabilitas jangka Panjang setelah dikurangi jatuh tempo dalam waktu satu tahun:

Utang bank

		(dalam jutaan rupiah)
		31 Maret 2022
Keterangan		
Bagian jangka Panjang:		
PT BPD Kaltim Kaltara		417.756
PT Bank Central Asia		1.662
Total Bagian jangka panjang		419.418

Utang jaminan penyewa

Rincian utang jaminan penyewa Perseroan adalah sebagai berikut:

		(dalam jutaan rupiah)
		31 Maret 2022
Keterangan		
Sewa kios – jangka panjang		11.342
Total		11.342

Pembiayaan konsumen

		(dalam jutaan rupiah)
		31 Maret 2022
Keterangan		
PT KDB Tifa Finance Tbk		15.180

Bunga bank ditangguhkan

Rincian bunga bank ditangguhkan Perseroan adalah sebagai berikut:

		(dalam jutaan rupiah)
		31 Maret 2022
Keterangan		
PT BPD Kaltim Kaltara		191.445
Total		191.445

Manajemen Risiko Keuangan

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Perseroan adalah risiko kredit, risiko likuiditas, risiko tingkat suku bunga dan pengelolaan modal. Tujuan manajemen risiko Perseroan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan mereka.

Dewan Direksi menelaah dan menyetujui semua kebijakan untuk mengelola setiap risiko, termasuk juga risiko ekonomi dan risiko usaha Perseroan, yang dirangkum di bawah ini dan juga memantau risiko harga pasar yang timbul dari semua instrumen keuangan.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana salah satu pihak atas instrumen keuangan atau kontrak pelanggan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Tujuan Perseroan adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit.

Perseroan melakukan hubungan usaha dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Perusahaan bahwa semua pelanggan yang akan melakukan transaksi secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Perseroan terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Eksposur yang terkait dengan piutang, Perseroan menerapkan manajemen kredit dengan prinsip kehati-hatian di mana mencakup prosedur verifikasi kredit, pertimbangan atas kredibilitas konsumen dan penetapan jaminan kredit

dalam bentuk sertifikat kepemilikan tanah/rumah. Manajemen juga senantiasa memantau kolektibilitas penagihan dan mengupayakan secara maksimum pencapaian zero *bad debt*. Selain dari itu dalam transaksi penjualan real estate, manajemen juga melakukan Kerjasama dengan pihak bank dalam bentuk penyediaan fasilitas KPR sehingga dapat meminimumkan risiko kredit.

Aset keuangan Perseroan yang memiliki potensi konsentrasi secara signifikan risiko kredit pada dasarnya terdiri dari kas dan bank, piutang usaha dan non-usaha. Perseroan memiliki kebijakan kredit dan prosedur untuk memastikan berlangsungnya evaluasi kredit dan pemantauan akun secara aktif.

Eksposur Perseroan terhadap risiko kredit timbul dari wanprestasi pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar nilai tercatat aset keuangan Perseroan, sebagai berikut:

		(dalam jutaan rupiah)
Keterangan	31 Maret 2022	
Kas dan setara kas		11.832
Kas dibatasi penggunaannya		4.393
Piutang usaha		22.850
Piutang non usaha		2.450
Total		41.525

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Perseroan akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas liabilitas keuangan yang jatuh tempo dalam waktu singkat. Perseroan memiliki eksposur terhadap risiko likuiditas yang timbul terutama dari ketidaksesuaian jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Perseroan memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup melalui fasilitas kredit, baik mengikat dan tidak mengikat.

Tabel di bawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perseroan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan non-derivatif dan instrument keuangan derivatif yang diperlukan dalam pemahaman jatuh tempo kebutuhan arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto.

31 Maret 2022			
Keterangan	Kurang dari 1 tahun	Lebih dari 1 tahun	Jumlah
Utang bank	14.490	419.418	433.908
Utang usaha	17.961	-	17.961
Utang non-usaha	8.900	6.418	15.318
Bunga bank ditangguhkan	-	191.445	191.445
Biaya yang masih harus dibayar	31.094	-	31.094
Liabilitas sewa	366	-	366
Pembiayaan konsumen	20.765	15.180	35.945
Uang jaminan penyewa	10.999	11.342	22.341
Pinjaman lainnya	234.171	-	234.171
Jumlah	338.746	643.803	982.549

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Perseroan yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan kas dan bank, surat utang, liabilitas sewa, dan pinjaman bank.

Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Perseroan mengelola beban bunga dengan suku bunga tetap dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Perseroan juga melakukan penelaahan berbagai suku

bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya atas aset dan liabilitas keuangan Perseroan yang terkait risiko suku bunga:

31 Maret 2022			
Keterangan	Kurang dari 1 tahun	Lebih dari 1 tahun	Jumlah
Kas dan setara kas	11.832	-	11.832
Kas dibatasi penggunaannya	4.393	-	4.393
Utang non-usaha	15.318	-	15.318
Liabilitas sewa	366	-	366
Pembiayaan konsumen	20.765	15.180	35.945
Uang jaminan penyewa	10.999	11.342	22.341
Pinjaman lainnya	234.171	-	234.171
Bunga bank ditangguhkan	-	191.443	191.443
Utang bank	14.490	419.418	433.908
Jumlah	312.334	637.383	949.717

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Perseroan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perseroan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perseroan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama tahun yang berakhir pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Perseroan mengawasi modal menggunakan rasio utang terhadap ekuitas, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas.

Kontinjensi

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki kontinjensi apapun kepada pihak manapun.

Pinjaman yang diterima Perseroan yang material setelah Laporan Keuangan

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak menerima pinjaman yang material setelah Laporan Keuangan tanggal 31 Maret 2022 dan Laporan Auditor Independen tanggal 03 Oktober 2022.

SELURUH LIABILITAS, KOMITMEN DAN KONTINJENSI PERSEROAN PER TANGGAL 31 MARET 2022 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM LAPORAN KEUANGAN SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN JUGA DI DALAM PROSPEKTUS. PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS TERKAIT PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN DAN/ATAU PERIKATAN LAIN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERYATAAN PENDAFTARAN.

MANAJEMEN DALAM HAL INI BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PERSEROAN SERTA SEHUBUNGAN DENGAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN KESANGGUPANNYA

UNTUK MEMENUHI LIABILITAS-LIABILITASNYA YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

DARI TANGGAL 31 MARET 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN .

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN SERTA TIDAK ADA KELALAIAN DALAM PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PERENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT *NEGATIVE COVENANTS* YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari Laporan keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, yang telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258) dan Laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh KAP Gatot Permadi, Azwir dan Abimail dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh Azwir Zamrinurdin, CPA (Ijin Akuntan Publik No. 0977) yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan setara kas	13.708	11.832	13.650	16.635	23.058
Piutang usaha - neto	20.419	22.850	40.938	38.376	98.526
Piutang non-usaha	1.890	2.450	3.514	1.868	3.389
Persediaan					
Real Estate	95.108	96.127	97.901	169.095	96.183
Lainnya	942	751	842	846	231
Uang muka	4.380	4.302	4.609	2.680	13.444
Biaya dibayar dimuka	1.035	1.002	1.148	707	1.586
Aset Lancar Lainnya	2.513	2.513	2.200	-	-
TOTAL ASET LANCAR	139.995	141.827	164.802	230.208	236.417
ASET TIDAK LANCAR					
Properti Investasi – neto	1.496.699	1.494.421	1.488.993	580.180	616.399
Aset tetap – neto	620.585	611.481	604.625	161.103	147.310
Aset Tidak Lancar Lainnya	7.701	7.442	7.062	6.254	5.169
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	2.124.985	2.113.343	2.100.681	747.537	768.878
TOTAL ASET	2.264.980	2.255.170	2.265.483	977.745	1.005.295

*) Tidak diaudit

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha	16.407	17.961	24.000	24.857	28.746
Surat utang jangka menengah	-	-	-	121.007	107.708
Utang non-usaha	11.103	8.900	20.768	31.974	39.603
Biaya yang masih harus dibayar	29.835	31.094	30.334	16.945	17.741
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	86.734	85.971	85.165	137.382	42.863
Utang pajak	19.307	19.166	21.083	29.671	43.437
Utang retensi	2.072	2.043	2.043	1.960	3.219
Pinjaman lainnya	234.171	234.171	229.812	43.654	-
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					
Liabilitas sewa	217	366	515	568	-
Utang bank	12.990	14.490	12.588	17.453	13.360
Uang jaminan penyewa	11.127	10.999	12.023	11.026	7.615
Pembiayaan kosumen	20.765	20.765	19.772	9.324	14.219
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	444.728	445.926	458.103	445.819	318.511
Liabilitas Jangka Panjang					
Liabilitas imbalan kerja	27.314	26.572	25.888	24.537	20.928
Utang non-usaha	6.167	6.417	6.667	7.667	9.000
Bagian liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun:					
Liabilitas sewa		-	-	461	-
Utang bank	416.987	419.418	423.839	441.246	446.192
Uang jaminan penyewa	10.661	11.342	10.625	9.033	11.773
Pembiayaan kosumen	9.008	15.180	20.917	31.427	26.778
Bunga bank ditangguhkan	203.310	191.445	178.618	129.349	78.617
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	673.447	670.374	666.554	643.720	593.288
TOTAL LIABILITAS	1.118.175	1.116.300	1.124.657	1.089.539	911.799
EKUITAS					
Modal saham -nilai nominal					
Rp1.000.000 per saham					
Modal dasar - 200.000 saham					
Modal ditempatkan dan disetor					
200.000 saham	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Tambahan modal disetor	58.397	58.397	58.397	58.397	58.397
Saldo laba (defisit)	499.110	491.176	493.119	(370.065)	(164.814)
Penghasilan komprehensif lain	389.298	389.297	389.310	(126)	(87)
Total Ekuitas	1.146.805	1.138.870	1.140.826	(111.794)	93.496
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.264.980	2.255.170	2.265.483	977.745	1.005.295

*) Tidak diaudit

LAPORAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni*		31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
Penjualan dan Pendapatan Usaha	120.120	93.990	55.906	42.114	238.092	150.500	242.069
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(36.257)	(54.912)	(16.956)	(27.958)	(163.580)	(110.096)	(134.593)
Laba Bruto	83.863	39.078	38.950	14.157	74.512	40.404	107.476
Beban Usaha							
Beban pemasaran	(2.824)	(2.908)	(1.735)	(1.496)	(4.953)	(7.899)	(12.109)
Beban umum dan administrasi	(39.973)	(34.453)	(22.376)	(14.808)	(70.907)	(69.949)	(85.009)
Penghasilan (beban) lainnya - neto	(689)	(836)	(282)	386	929.561	(7.283)	(2.476)
Laba (Rugi) Usaha	40.377	881	14.557	(1.762)	928.214	(44.728)	7.882
Penghasilan keuangan	1.108	61	1.091	37	99	186	148
Beban keuangan	(28.230)	(21.760)	(14.357)	(5.829)	(53.219)	(56.682)	(69.730)
Laba (Rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan	13.255	(20.818)	1.292	(7.554)	875.094	(101.224)	(61.700)
Beban pajak final	(7.018)	(5.035)	(3.111)	(3.130)	(11.735)	(8.042)	(15.250)
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan	6.237	(25.853)	(1.819)	(10.684)	863.359	(109.266)	(76.950)
Beban penghasilan pajak kini	(245)	(90)	(124)	(47)	(174)	(150)	(235)
Laba (Rugi) neto tahun berjalan	5.992	(25.943)	(1.943)	(10.730)	863.184	(109.416)	(77.185)
Penghasilan (Kerugian) Komprehensif Lain							
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	(12)	-	(12)	-	(12)	(39)	(35)
Penyesuaian nilai wajar aset tetap	-	-	-	-	389.448	-	-
Jumlah Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	(12)	-	(12)	-	389.436	(39)	(35)
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	5.980	(25.943)	(1.955)	(10.730)	1.252.620	(109.455)	(77.220)

*) Tidak diaudit

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan	30 Juni*		31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
RASIO PERTUMBUHAN							
Pendapatan	27,80%	-4,06%	32,75%	-30,86%	58,20%	-37,83%	-2,99%
Beban Pokok Pendapatan	-33,97%	22,28%	-39,35%	0,78%	48,58%	-18,20%	36,07%
Laba Bruto	114,60%	-26,35%	175,14%	-57,32%	84,42%	-62,41%	-28,64%
Laba (Rugi) Usaha	4483,09%	115,32%	926,09%	-15,99%	2175,26%	-667,43%	-68,44%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	123,05%	-1,68%	81,78%	26,00%	1244,42%	-41,74%	-86,28%
Jumlah Aset	-0,02%	-1,42%	-0,46%	-0,40%	131,70%	-2,74%	-11,72%
Jumlah Liabilitas	-0,58%	1,11%	-0,74%	0,62%	3,22%	19,49%	1,45%
Jumlah Ekuitas	0,52%	-23,21%	-0,17%	9,60%	1120,47%	-219,57%	-61,03%
RASIO SOLVABILITAS (%)							
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	49,37%	114,29%	49,50%	112,58%	49,64%	111,43%	90,70%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	97,50%	-799,79%	98,02%	-894,78%	98,58%	-974,60%	975,23%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	79,74%	-610,08%	79,97%	-682,81%	80,03%	-745,21%	786,64%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	50,63%	-14,29%	50,50%	-12,58%	50,36%	-11,43%	9,30%
Interest Coverage Ratio (ICR) (%)	162,11%	130,02%	121,18%	204,90%	1848,55%^	17,74%	88,61%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	4,85%	3,28%	1,88%	1,42%	101,82%	1,13%	7,67%
RASIO PROFITABILITAS (%)							
Margin laba kotor - <i>Gross profit margin</i> (%)	69,82%	41,58%	69,67%	33,62%	31,30%	26,85%	44,40%
Margin laba usaha - <i>Operating profit margin</i> (%)	33,61%	0,94%	26,04%	-4,18%	389,85%	-29,72%	3,26%
Margin laba bersih - <i>Net profit margin</i> (%)	4,99%	-27,60%	-3,48%	-25,48%	362,54%	-72,70%	-31,89%
Tingkat pengembalian aset - ROA (%)	0,26%	-2,69%	-0,09%	-1,10%	38,10%	-11,19%	-7,68%
Tingkat pengembalian modal - ROE (%)	0,52%	18,84%	-0,17%	8,76%	75,66%	97,87%	-82,55%
RASIO LIKUIDITAS (%)							
Rasio kas - <i>cash ratio</i> (%)	3,08%	2,75%	2,65%	3,22%	2,98%	3,73%	7,24%
Rasio cepat - <i>quick ratio</i> (%)	9,88%	13,81%	10,08%	13,93%	14,42%	13,52%	43,96%
Rasio lancar - <i>current ratio</i> (%)	31,48%	51,43%	31,81%	51,46%	35,97%	51,64%	74,23%

*) Tidak diaudit

^*) Rasio ICR 2021 sebesar 1848,55% disebabkan karena adanya peningkatan laba yang signifikan yang salah satunya disebabkan adanya surplus revaluasi properti investasi, sehingga nilai EBITDA meningkat signifikan dan nilai rasio ICR 2021 mengalami peningkatan signifikan.

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan Manajemen yang diuraikan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan bab mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting, Laporan Keuangan Perseroan, beserta Catatan Atas Laporan Keuangan dan informasi keuangan lainnya yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari Laporan keuangan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, yang telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasian ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258) dan Laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh KAP Gatot Permadi, Azwir dan Abimail dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasian ditandatangani oleh Azwir Zamrinurdin, CPA (Ijin Akuntan Publik No. 0977) yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini mengandung pernyataan tinjauan ke depan yang mencerminkan pandangan Perseroan pada saat ini sehubungan dengan kejadian-kejadian di masa mendatang dan kinerja keuangan Perseroan di masa mendatang. Hasil Perseroan yang sebenarnya mungkin berbeda secara material dari hasil yang diperkirakan dalam pernyataan tinjauan ke depan tersebut akibat berbagai faktor, termasuk faktor-faktor yang diuraikan dalam bab ini dan pada Bab VI dalam Prospektus ini.

1. UMUM

Perseroan adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta dengan nama PT Dwipagriya Lestari sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 67 tanggal 11 Agustus 2017, nama Perseroan dirubah menjadi PT Pam Properti Indonesia yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0017128.AH.01.02 Tahun 2017.

Dengan akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana (d/h PT Pam Properti Indonesia) No. 119 tanggal 21 Desember 2017 dibuat di hadapan Edison Jingga SH.MH., yang berkedudukan di Jakarta Utara nama Perseroan kembali dirubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0027173.AH.01.02.Tahun 2017 dan telah diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163418.AH.01.11.Tahun 2017 keduanya tertanggal 21 Desember 2017 sebagaimana telah diumumkan dalam Tambahan No. 100 tanggal 16 Desember 2005 BNRI No. 12890/2005.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 40 Tahun 2007, maka seluruh anggaran dasar Perseroan telah disesuaikan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Basa Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 82 tanggal 15 Agustus 2008 dibuat di hadpan Adi Gunawan, SH., Notaris di Kota Balikpapan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. dengan Keputusannya No. AHU-62847.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0084356.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham, seluruh Anggaran Dasar Perseroan dirubah dan disesuaikan dengan i) Peraturan No. IX.J.1 Pokok-Pokok Anggaran dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008; ii) POJK No. 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka ; dan iii) POJK No. 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH., Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186" semuanya tanggal 29 Juni 2022 (" Akta No. 251/2022.").

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir dalam rangka Penawaran Umum diubah berdasarkan Akta no. 251 tanggal 28 Juni 2022.

2. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

Kondisi keuangan Perseroan secara ringkas dapat dilihat dalam tabel berikut:

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	Untuk periode yang berakhir 31 Maret		Untuk tahun yang berakhir 31 Desember		
	2022	*2021	2021	2020	2019
Penjualan dan pendapatan usaha	55.906	42.114	238.092	150.500	242.069
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(16.956)	(27.958)	(163.580)	(110.096)	(134.593)
Laba (Rugi) usaha	14.557	(1.762)	928.214	(44.728)	7.882
Laba (Rugi) sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan	1.292	(7.554)	875.094	(101.224)	(61.700)
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	(1.955)	(10.730)	1.252.620	(109.455)	(77.220)

*Laporan keuangan periode 31 Maret 2021 tidak diaudit

a. Penjualan dan Pendapatan Usaha

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Perseroan mencatatkan pendapatan usaha untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp55.906 juta mengalami kenaikan sebesar 32,75% atau sebesar Rp13.792 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp42.114 juta. Kenaikan penjualan Perseroan berasal dari kenaikan Pendapatan Usaha dimana terdapat penambahan tenant baru serta diskon yang diberikan kepada existing tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2021. Pada 31 Maret 2022 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 5% - 10% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2021 yaitu sebesar 25% - 35%.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Perseroan mencatatkan penjualan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp238.092 juta mengalami kenaikan sebesar 58,20% atau sebesar Rp87.592 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp150.500 juta. Meningkatnya penjualan Perseroan disebabkan oleh penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang

usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perseroan mencatatkan penjualan dan pendapatan usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp150.500 juta mengalami penurunan sebesar -37,83% atau sebesar -Rp91.569 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp242.069 juta. Penurunan tersebut disebabkan karena adanya pandemic covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020). Selain itu juga Pendapatan usaha menurun karena adanya pemberian diskon kepada tenant yaitu sebesar 65% -75% di tahun 2020.

b. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Perseroan mencatatkan beban pokok untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp16.956 juta mengalami penurunan sebesar 39.35% atau sebesar Rp11.002 juta dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp27.958 juta. Penurunan beban pokok penjualan Perseroan terutama disebabkan adanya beban penyusutan yang tercatat di Maret 2021 sedangkan pada Maret 2022, Perseroan menggunakan model revaluasi sehubungan dengan pengukuran nilai wajar properti investasi sehingga tidak ada beban penyusutan yang dibebankan pada periode Maret 2022. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Perseroan mencatatkan beban pokok untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp163.580 juta mengalami kenaikan sebesar 48,58% atau sebesar Rp53.484 juta jika dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp110.096 juta. Meningkatnya Beban Pokok penjualan Perseroan disebabkan oleh karena adanya peningkatan penjualan unit condotel, apartemen serta biaya promosi dan beban listrik dan penyusutan yang relative tinggi. Namun dari sisi pendapatan sewa belum mengalami pemulihan karena kondisi covid-19.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perseroan mencatatkan beban pokok untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp110.096 juta mengalami penurunan sebesar 18,20% atau sebesar Rp24.497 juta jika dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp134.593 juta. Penurunan tersebut seiring dengan terjadinya penurunan pendapatan Perseroan karena situasi pandemic covid-19 di tahun 2020. Selain itu juga Perseroan melakukan efisiensi biaya berupa biaya utilitas, biaya keamanan & kebersihan, sehingga beban pokok penjualan Perseroan mengalami penurunan di tahun 2020. Seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

c. Laba Bruto

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Perseroan mencatatkan Laba Bruto untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp38.950 juta mengalami kenaikan sebesar 175,13% atau sebesar Rp24.793 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp14.157 juta. Kenaikan laba bruto tersebut disebabkan karena adanya kenaikan penjualan unit apartemen dan beban diskon sewa lebih kecil dibandingkan dengan periode sebelumnya serta tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2021 sehubungan dengan penggunaan model revaluasi pada properti investasi. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Perseroan mencatatkan Laba Bruto untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp74.512 juta mengalami kenaikan sebesar 84,42% atau sebesar Rp34.108 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp40.404 juta. Kenaikan laba bruto tersebut disebabkan karena adanya peningkatan Penjualan Unit Apartemen Aeropolis dan Condotel di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewa dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Dimana pada periode 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perseroan mencatatkan Laba Bruto untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp40.404 juta mengalami penurunan sebesar -62,41% atau sebesar -Rp67.072 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp107.476 juta. Penurunan laba bruto tersebut disebabkan karena adanya penurunan Pendapatan dan penjualan Perseroan yang terjadi di tahun 2020 yang disebabkan karena covid-19. Selain itu juga laba bruto menurun karena adanya pemberian diskon kepada tenant yaitu sebesar 65% - 75% di tahun 2020. Seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

d. Laba (Rugi) Usaha

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Perseroan mencatatkan laba usaha untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp14.557 juta mengalami kenaikan sebesar Rp16.319 juta jika dibandingkan dengan rugi usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp1.762 juta. Kenaikan laba usaha tersebut disebabkan diskon atas sewa yang lebih kecil dibandingkan periode sebelumnya. Pada 31 Maret 2022 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 5% - 10% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2021 yaitu sebesar 25% - 35%. Selain itu, disebabkan juga oleh kenaikan penjualan unit apartemen pada periode Maret 2022. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Perseroan mencatatkan laba usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp928.214 juta mengalami kenaikan sebesar Rp972.941 juta jika dibandingkan dengan rugi usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp44.728 juta. Kenaikan laba usaha tersebut disebabkan karena adanya penyesuaian nilai wajar atas properti investasi serta peningkatan pendapatan penjualan unit apartemen dan condotel, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi pada biaya operasional. Selain itu kenaikan tersebut berasal dari segmen Penyewa dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Dimana pada periode 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perseroan mencatatkan rugi usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp44.728 juta mengalami penurunan sebesar Rp52.610 juta jika dibandingkan dengan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp7.882 juta. Penurunan laba usaha tersebut disebabkan karena adanya penurunan pendapatan yang terjadi di tahun 2020 yang disebabkan situasi covid-19. Selain itu juga pendapatan usaha menurun karena adanya pemberian diskon kepada tenant yaitu sebesar 65% -75% di tahun 2020. Seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

e. Laba (Rugi) sebelum Beban Pajak Final dan Beban Pajak Penghasilan

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Perseroan mencatatkan laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp1.292 juta mengalami kenaikan sebesar Rp8.846 juta dibandingkan dengan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp7.554 juta. Peningkatan laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan Perseroan disebabkan karena adanya penurunan diskon sewa pada tenant yang menyebabkan pendapatan Perseroan meningkat dan tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2022 sehubungan dengan penggunaan model nilai wajar pada properti investasi. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Perseroan mencatatkan laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp875.094 juta mengalami kenaikan sebesar Rp976.317 juta jika dibandingkan dengan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp101.224 juta. Kenaikan laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan Perseroan disebabkan karena adanya peningkatan penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%. Di sisi lain, peningkatan tersebut juga dikarenakan adanya penilaian kembali atas aset tetap dan aset properti investasi yang dimiliki Perseroan, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi operasional dan beban keuangan Perseroan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perseroan mencatatkan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp101.224 juta mengalami peningkatan kerugian sebesar 64,06% atau sebesar Rp39.524 juta jika dibandingkan dengan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp61.700 juta. Peningkatan kerugian sebelum pajak final dan pajak penghasilan Perseroan disebabkan karena adanya penurunan pendapatan usaha Perseroan di tahun 2020 seiring dengan adanya pemberian diskon yang cukup besar di tahun 2020 yaitu sebesar 65%-75% seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

f. Laba (Rugi) netto tahun berjalan

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Perseroan mencatatkan rugi netto periode berjalan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp1.943 juta mengalami penurunan sebesar 81,89% atau sebesar Rp8.787 juta jika dibandingkan dengan rugi netto tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp10.730 juta. Penurunan nilai rugi netto tersebut disebabkan karena adanya kenaikan Pendapatan Usaha dimana terdapat penambahan tenant baru serta diskon yang diberikan kepada existing tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2021. Pada 31 Maret 2022 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 5% - 10% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2021 yaitu sebesar 25% - 35%. Selain itu juga dikarenakan tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2022 sehubungan dengan penggunaan model nilai wajar pada properti investasi.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Perseroan mencatatkan laba netto periode tahun berjalan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp863.184 juta mengalami kenaikan sebesar Rp972.600 juta jika dibandingkan dengan rugi netto tahun untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp109.416 juta. Peningkatan nilai laba netto tersebut disebabkan karena adanya peningkatan penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%. Di sisi lain, peningkatan tersebut juga dikarenakan adanya penilaian kembali atas aset tetap dan aset properti investasi yang dimiliki Perseroan, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi operasional dan beban keuangan Perseroan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perseroan mencatatkan rugi netto periode tahun berjalan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp109.416 juta mengalami peningkatan kerugian sebesar 41,76% atau sebesar Rp32.230 juta jika dibandingkan dengan rugi netto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp77.186 juta. Peningkatan nilai rugi netto tersebut disebabkan karena adanya penurunan pendapatan usaha yang terjadi di tahun 2020 seiring dengan adanya pemberian diskon yang cukup besar di tahun 2020 yaitu sebesar 65%-75% seiring dengan kondisi Covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

g. Laba (Rugi) komprehensif periode tahun berjalan

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Perseroan mencatatkan rugi komprehensif periode tahun berjalan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp1.955 juta mengalami penurunan sebesar 81,78% atau sebesar Rp8.775 juta jika dibandingkan dengan rugi komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp10.730 juta. Penurunan rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan disebabkan karena adanya kenaikan Pendapatan Usaha dimana terdapat penambahan tenant baru serta diskon yang diberikan kepada existing tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2021. Pada 31 Maret 2022 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 5% - 10% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2021 yaitu sebesar 25% - 35%. Selain itu juga dikarenakan tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2022 sehubungan dengan penggunaan model nilai wajar pada properti investasi.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Perseroan mencatatkan laba komprehensif periode tahun berjalan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.252.620 juta mengalami kenaikan sebesar Rp1.362.075 juta jika dibandingkan dengan rugi komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp109.455 juta. Peningkatan nilai laba komprehensif tahun berjalan tersebut disebabkan karena adanya peningkatan penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%. Di sisi lain, peningkatan tersebut juga dikarenakan adanya penilaian kembali atas aset tetap dan aset properti investasi yang dimiliki Perseroan, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi operasional dan beban keuangan Perseroan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perseroan mencatatkan rugi komprehensif periode tahun berjalan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp109.455 juta mengalami peningkatan kerugian komprehensif sebesar 41,74% atau sebesar Rp32.235 juta jika dibandingkan dengan rugi komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp77,220 juta. Kenaikan rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan disebabkan karena adanya penurunan pendapatan usaha yang terjadi di tahun 2020 seiring dengan adanya pemberian diskon yang cukup besar di tahun 2020 yaitu sebesar 65%-75% seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

3. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

Berikut adalah posisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 :

(dalam Jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Maret 2022	31 Desember		
		2021	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	141.827	164.802	230.208	236.417
Jumlah Aset Tidak Lancar	2.113.343	2.100.681	747.537	768.878
Jumlah Aset	2.255.170	2.265.483	977.745	1.005.295
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	445.926	458.103	445.819	318.511
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	670.374	666.554	643.720	593.288
Jumlah Liabilitas	1.116.300	1.124.657	1.089.539	911.799
Jumlah Ekuitas	1.138.870	1.140.826	(111.794)	93.496
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2.255.170	2.265.483	977.745	1.005.295

3.1 ASET

Total Aset

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Jumlah aset Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp2.255.170 juta mengalami penurunan sebesar Rp10.313 juta atau sebesar -0,46% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp2.265.483 juta. Penurunan nilai total aset terutama disebabkan karena adanya penerimaan atas pelunasan piutang usaha yang digunakan untuk pembayaran utang.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp2.265.483 juta mengalami kenaikan sebesar Rp1.287.738 juta atau sebesar 131,70% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp977.745 juta. Peningkatan nilai aset tidak lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penyesuaian nilai wajar atas aset tetap dan properti investasi.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp977.745 juta mengalami penurunan sebesar Rp27.550 juta atau turun sebesar 2,74% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp1.005.295 juta. Penurunan nilai aset tersebut terutama disebabkan karena adanya penyusutan tahun berjalan atas properti investasi.

a. Aset Lancar

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Jumlah aset lancar Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp141.827 juta mengalami penurunan sebesar Rp22.975 juta atau sebesar 13,94% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp164.802 juta. Penurunan nilai aset lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penerimaan atas pelunasan piutang usaha yang digunakan untuk pembayaran utang.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp164.802 juta mengalami penurunan sebesar Rp65.406 juta atau turun sebesar 28,41% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp230.208 juta. Penurunan nilai aset lancar tersebut terutama disebabkan karena Persediaan Real estate mengalami penurunan sejalan dengan adanya penjualan unit condotel dan Apartemen.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp230.208 juta mengalami penurunan sebesar Rp6.209 juta atau turun sebesar 2,63% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp236.417 juta. Penurunan nilai aset lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya dampak penerapan PSAK 72 sehingga nilai piutang usaha dan pendapatan Perseroan mengalami penurunan dan berdampak pada peningkatan uang muka pelanggan.

Aset Tidak Lancar

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp2.113.343 juta mengalami peningkatan sebesar Rp12.662 juta atau sebesar 0,60% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp2.100.681 juta. Peningkatan nilai aset tidak lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penambahan properti investasi dan aset tetap.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp2.100.681 juta mengalami peningkatan sebesar Rp1.353.144 juta atau sebesar 181,01% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp747.537 juta. Peningkatan nilai aset tidak lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penyesuaian nilai wajar pada aset tetap dan properti investasi.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp747.537 juta mengalami penurunan sebesar Rp21.341 juta atau turun sebesar 2,78% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp768.878 juta. Penurunan nilai aset tidak lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penyusutan tahun berjalan pada properti investasi.

3.2 LIABILITAS

Total Liabilitas

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Jumlah liabilitas Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp1.116.300 juta mengalami penurunan sebesar Rp8.357 juta atau turun sebesar 0,74% dari jumlah aset Perseroan

untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.124.657 juta. Penurunan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena pembayaran utang Perseroan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.124.657 juta mengalami peningkatan sebesar Rp35.118 juta atau sebesar 3,22% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp1.089.539 juta. Peningkatan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena adanya kenaikan nilai pinjaman kepada pihak ketiga yang digunakan untuk modal kerja dan biaya operasional Perseroan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.089.539 juta mengalami peningkatan sebesar Rp177.740 juta atau sebesar 19,49% dari jumlah hutang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp911.799 juta. Peningkatan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena adanya dampak penerapan PSAK 72 sehingga nilai piutang usaha dan pendapatan Perseroan mengalami penurunan dan berdampak pada peningkatan uang muka pelanggan dan adanya pinjaman lainnya jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu kurang dari 1 tahun serta peningkatan bunga bank ditangguhkan pada periode berjalan.

a. Liabilitas Jangka Pendek

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp445.926 juta mengalami penurunan sebesar Rp12.177 juta atau turun sebesar 2,92% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp458.103 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya pembayaran utang usaha dan non-usaha Perseroan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp458.103 juta mengalami peningkatan sebesar Rp12.284 juta atau sebesar 2,76% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp445.819 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan nilai utang tersebut terutama disebabkan karena adanya kenaikan nilai pinjaman kepada pihak ketiga yang digunakan untuk modal kerja dan biaya operasional Perseroan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp445.819 juta mengalami peningkatan sebesar Rp127.308 juta atau sebesar 39,97% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp318.511 juta. Peningkatan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena adanya dampak penerapan PSAK 72 sehingga nilai piutang usaha dan pendapatan Perseroan mengalami penurunan dan berdampak pada peningkatan uang muka pelanggan serta adanya pinjaman lainnya (pada pihak ketiga) jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu kurang dari 1 tahun.

b. Liabilitas Jangka Panjang

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp670.374 juta mengalami peningkatan sebesar Rp3.820 juta atau sebesar 0,57% dari jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp666.554 juta. Hal ini terutama disebabkan karena peningkatan beban bunga ditangguhkan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp666.554 juta mengalami peningkatan sebesar Rp22.834 juta atau sebesar 3,55% dari jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp643.720 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada bunga bank yang ditangguhkan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp643.720. juta mengalami peningkatan sebesar Rp50.432 juta atau sebesar 8,50% dari jumlah jumlah liabilitas jangka Panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp593.288 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada bunga bank ditangguhkan.

3.3 EKUITAS

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Jumlah ekuitas Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp1.138.870 juta mengalami sedikit penurunan sebesar Rp1.956 juta atau turun sebesar 0,17% dari jumlah ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.140.826 juta. Hal ini terutama disebabkan karena Perseroan masih mencatatkan kerugian pada periode Maret 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.140.826 juta mengalami peningkatan sebesar Rp1.252.620 juta dari jumlah defisiensi modal Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp111.794 juta. Peningkatan tersebut disebabkan karena adanya penyesuaian nilai wajar atas aset tetap dan properti investasi Perseroan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Jumlah defisiensi modal Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp111.794 juta mengalami penurunan sebesar Rp205.290 juta dari jumlah ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp93.496 juta. Penurunan ekuitas tersebut disebabkan karena dampak penerapan PSAK 72 yang menunda pengakuan penjualan Perseroan serta Perseroan mengalami kerugian di tahun 2020 seiring dengan penurunan Pendapatan usaha di tahun 2020 karena dampak Covid-19.

4. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Berikut adalah tingkat arus kas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 (31 Maret 2021 – tidak diaudit) dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020, dan 2019 :

(dalam Jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	24.905	5.689	(13.321)	(44.517)	13.320
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(11.267)	(4.275)	(18.888)	(9.201)	(9.465)
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(15.456)	(3.282)	29.225	47.294	3.638
Kenaikan (penurunan) neto kas dan bank	(1.818)	(1.869)	(2.985)	(6.423)	7.493
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	13.650	16.635	16.634	23.058	15.565
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun	11.832	14.766	13.650	16.634	23.058

*Laporan Keuangan periode 31 Maret 2021 tidak diaudit

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.

Arus Kas Diperoleh Dari Aktivitas Operasi

Arus Kas yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp24.905 juta mengalami kenaikan sebesar Rp19.217 juta atau 337,81% jika dibandingkan arus kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp5.689 juta. Kenaikan tersebut utamanya disebabkan karena adanya pelunasan piutang usaha pada periode Maret 2022.

Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi

Arus Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp11.267 juta mengalami kenaikan sebesar Rp6.992 juta atau 163,55% jika dibandingkan kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi untuk periode tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp4.275 juta. Kenaikan tersebut utamanya disebabkan karena adanya pembangunan metropolis tower sebagai perolehan aset tetap pada 31 Maret 2022.

Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan

Arus Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp15.456 juta mengalami kenaikan sebesar Rp12.174 juta atau 370,91% jika dibandingkan kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp3.282. Kenaikan tersebut utamanya disebabkan karena adanya pembayaran utang non-usaha pihak berelasi pada periode Maret 2022.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Operasi

Arus Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp13.321 juta mengalami penurunan sebesar Rp31.196 juta atau 70,08% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp44.517 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penerimaan kas dari pelanggan sejalan dengan adanya peningkatan pendapatan Perseroan

Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp18.888 juta mengalami peningkatan sebesar Rp9.687 juta atau 105,28% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp9.201 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya perolehan properti investasi.

Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp29.225 juta mengalami penurunan sebesar Rp18.069 juta atau 38,21% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp47.294 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh pembayaran *Medium term notes (MTN)*.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Arus Kas yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp44.517 juta mengalami penurunan sebesar Rp57.837 juta jika dibandingkan dengan arus kas neto diperoleh dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp13.320 juta. Penurunan tersebut karena adanya penurunan penerimaan kas dari pelanggan dan penurunan pendapatan Perseroan seiring dengan kondisi Covid-19.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Arus Kas Neto digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp9.201 juta mengalami penurunan sebesar Rp264 juta atau 2,79% jika dibandingkan dengan arus kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp9.465 juta. Penurunan ini terutama disebabkan karena adanya penurunan atas perolehan aset tetap pada periode 31 Desember 2020 seiring dengan kondisi covid-19.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Arus Kas Neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp47.294 juta mengalami peningkatan sebesar Rp43.656 juta atau 1.200,01% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.638 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena adanya penerimaan pinjaman lainnya (pihak ketiga).

Pola Arus Kas terkait dengan karakteristik atau siklus bisnis Perseroan

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Perseroan menerima kas dari pelanggan sebesar 97%-98% atas penjualan dan pendapatan usaha pada periode berjalan. Sekitar 2%-3% merupakan penerimaan kas dari pelanggan yang didapatkan dari uang muka pelanggan atas penjualan unit apartemen dan kondotel dan deposit pelanggan atas pendapatan sewa.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Perseroan utamanya melakukan ekspansi dengan menambah asset-asset berupa properti investasi dan asset tetap sebesar 88% - 97% dari kegiatan investasi dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan sewa Perseroan. Sekitar 3%-12% Perseroan berinvestasi untuk aset pengembangan karyawan kepada PT Prudential yang digunakan untuk program pembayaran pensiun karyawan Perseroan.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Perseroan mendapatkan pendanaan dari beberapa pihak seperti perbankan, pemegang saham dan pihak ketiga untuk menunjang kegiatan investasi dan operasional. Pendanaan utama Perseroan utamanya berasal dari PT BPD Kaltimara.

5. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Rasio Solvabilitas

Keterangan	31 Maret		2021	31 Desember	
	2022	2021*		2020	2019
RASIO SOLVABILITAS (%)					
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	49,50%	112,58%	49,64%	111,43%	90,70%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	98,02%	-894,78%	98,58%	-974,60%	975,23%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	79,97%	-682,81%	80,03%	-745,21%	786,64%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	50,50%	-12,58%	50,36%	-11,43%	9,30%
Interest Coverage Ratio (ICR) (%)	121,18%	204,90%	1848,55%^	17,74%	88,61%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	1.88%	1.42%	101.82%	1.13%	7.67%

*) Tidak diaudit

^) Rasio ICR 2021 sebesar 1848,55% disebabkan karena adanya peningkatan laba yang signifikan yang salah satunya disebabkan adanya surplus revaluasi properti investasi, sehingga nilai EBITDA meningkat signifikan dan nilai rasio ICR 2021 mengalami peningkatan signifikan.

Rasio Total Kewajiban Terhadap Total Aset Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 49,50%, 112,58%, 49,64%, 111,43% dan 90,70%.

Rasio Total Kewajiban Terhadap Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 98,02%, -894,78%, 98,58%, -974,60% dan 975,23%.

Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 79,97%, -682,81%, 80,03%, -745,21% dan 786,64%.

Rasio Total Ekuitas Terhadap Total Aset Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 50,50%, -12,58%, 50,36%, -11,43% dan 9,30%.

Rasio Interest Coverage pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 121,18%, 204,90%, 1.848,55%, 17,74% dan 88,61%.

Rasio Debt Service Coverage pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 1,88%, 1,42%, 101,82%, 1,13% dan 7,67%.

Rasio Profitabilitas

Keterangan	31 Maret		2021	31 Desember	
	2022	2021*		2020	2019
RASIO PROFITABILITAS (%)					
Margin laba kotor - <i>Gross profit margin</i> (%)	69,67%	33,62%	31,30%	26,85%	44,40%
Margin laba usaha - <i>Operating profit margin</i> (%)	26,04%	-4,18%	389,85%	-29,72%	3,26%
Margin laba bersih - <i>Net profit margin</i> (%)	-3,48%	-25,48%	362,54%	-72,70%	-31,89%
Tingkat pengembalian aset - ROA (%)	-0,09%	-1,10%	38,10%	-11,19%	-7,68%
Tingkat pengembalian modal - ROE (%)	-0,17%	8,76%	75,66%	97,87%	-82,55%

*Laporan keuangan periode 31 Maret 2021 tidak diaudit

Margin Laba Kotor Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 69,67%, 33,62%, 31,30%, 26,85% dan 44,40%.

Margin Laba Usaha Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 26,04%, -4,18%, 389,85%, -29,72% dan 3,26%.

Margin Laba Bersih Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar -3,48%, -25,48%, 362,54%, -72,70% dan -31,89%.

Return on Asset Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar -0,09%, -1,10%, 38,10%, -11,19% dan -7,68%.

Return on Equity Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar -0,17%, 8,76%, 75,66%, 97,87% dan -82,55%.

Rasio Likuiditas

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
RASIO LIKUIDITAS (%)					
Rasio kas - <i>cash ratio</i> (%)	2,65%	3,22%	2,98%	3,73%	7,24%
Rasio cepat - <i>quick ratio</i> (%)	10,08%	13,93%	14,42%	13,52%	43,96%
Rasio lancar - <i>current ratio</i> (%)	31,81%	51,46%	35,97%	51,64%	74,23%

*) Tidak diaudit

Rasio Kas (*Cash Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 2,65%, 3,22%, 2,98%, 3,73% dan 7,24%.

Rasio Cepat (*Quick Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 10,08%, 13,93%, 14,42%, 13,52% dan 43,96%.

Rasio Lancar (*Current Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 31,81%, 51,46%, 35,97%, 51,64% dan 74,23%.

Sumber utama likuiditas internal Perseroan berasal dari pemegang saham dan penerimaan sewa. Sedangkan sumber eksternal Perseroan berasal dari pendanaan pihak ketiga. Dengan mempertimbangkan sumber daya keuangan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi, dan dana hasil penawaran umum, Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan masih memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasi dan membayar utang kepada pihak ketiga.

Dalam mengelola likuiditas, Perseroan memastikan setiap kebutuhan dana di saat ini, maupun di masa datang baik untuk kondisi normal maupun kondisi stres dapat dipenuhi. Jumlah aset lancar yang memadai dipertahankan untuk menjamin kebutuhan likuiditas yang terkendali setiap waktu.

6. SEGMENT OPERASI

Pendapatan Perseroan terdiri dari *Developer*, mall Pentacity, mall Ewalk, *estate* (kawasan) dan segmen operasi lainnya. Berikut adalah informasi segmen pada 3 (tiga) bulan yang berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (2021 – tidak diaudit), dan tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019.

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan				
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan		
Pendapatan	27.899	7.372	9.369	9.353	1.913	55.906
Kontribusi pada Pendapatan	49,90%	13,19%	16,76%	16,73%	3,42%	
Laba (rugi) Kotor	25.531	1.960	4.795	5.275	1.389	38.950
Margin Laba (rugi) Kotor	91,51%	26,59%	51,18%	56,40%	72,62%	

Pada periode 31 Maret 2022 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (Developer) dengan kontribusi sebesar 49,90%. Segmen sebagai penyewa memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu sebesar Rp25.531 juta.

Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 (Tidak diaudit).

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan				
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan		
Pendapatan	19.880	5.315	8.709	7.130	1.080	42.114
Kontribusi pada Pendapatan	47,21%	12,62%	20,68%	16,93%	2,56%	
Laba (rugi) Kotor	6.170	790	3.203	3.138	855	14.156
Margin Laba (rugi) Kotor	31,04%	14,86%	36,78%	44,01%	79,17%	

Pada periode 31 Maret 2021 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (Developer) dengan kontribusi sebesar 47,21%. Segmen sebagai penyewa memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu sebesar Rp6.170 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan				
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan		
Pendapatan	146.893	21.709	32.134	31.430	5.926	238.092
Kontribusi pada Pendapatan	61,70%	9,12%	13,50%	13,20%	2,49%	
Laba (rugi) Kotor	36.682	2.419	17.879	13.446	4.086	74.512
Margin Laba (rugi) Kotor	24,97%	11,14%	55,64%	42,78%	68,95%	

Pada periode 31 Desember 2021 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (Developer) dengan kontribusi sebesar 61,70%. Segmen sebagai penyewa memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu sebesar Rp36.682 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan				
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan		
Pendapatan	64.240	24.082	30.921	27.678	3.579	150.500
Kontribusi pada Pendapatan	42,68%	16,00%	20,55%	18,39%	2,38%	
Laba (rugi) Kotor	7.703	6.869	15.284	7.574	2.973	40.403
Margin Laba (rugi) Kotor	11,99%	28,52%	49,43%	27,36%	83,07%	

Pada periode 31 Desember 2020 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (Developer) dengan kontribusi sebesar 42,68%. Segmen sebagai Mall E-Walk memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu sebesar Rp15.284 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan				
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan		
Pendapatan	115.786	25.739	44.282	43.757	12.505	242.069
Kontribusi pada Pendapatan	47,83%	10,63%	18,29%	18,08%	5,17%	
Laba (rugi) Kotor	59.922	3.226	21.928	13.223	9.177	107.476
Margin Laba (rugi) Kotor	51,75%	12,53%	49,52%	30,22%	73,38%	

Pada periode 31 Desember 2019 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (Developer) dengan kontribusi sebesar 47,83%. Segmen operasi penyewa (Developer) memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu Rp59.922 juta.

7. INVESTASI BARANG MODAL

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material dan tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

8. MATA UANG ASING

Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap fluktuasi kurs mata uang asing disebabkan baik pendapatan maupun hutang yang dimiliki Perseroan tidak terdapat pendapatan maupun hutang dalam mata uang asing. Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap perubahan suku bunga acuan pinjaman dikarenakan Perseroan tidak memiliki pinjaman dengan bunga mengambang.

9. KEJADIAN YANG SIFATNYA LUAR BIASA DAN TIDAK BERULANG LAGI DI MASA DATANG

Tidak ada kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat memengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam Laporan Keuangan yang telah diaudit Akuntan Publik, sebagaimana tercantum dalam Prospektus, dengan penekanan pada Laporan Keuangan terakhir.

10. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA

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

Peran pemerintah pada sektor properti mempengaruhi baik pengembang maupun konsumen. Pada sisi pengembang, pemerintah mengatur tata ruang kawasan, meliputi penentuan KDB, KLB, KDH, maupun perizinan pengembangan yang diajukan oleh pengembang. Sedangkan bagi konsumen dapat dibagi menjadi:

1. Mengatur suku bunga acuan (BI 7 days Repo Rate) dan LTV (loan to value) yang mempengaruhi besaran kredit yang dibebankan kepada konsumen.
2. Menentukan besaran pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10% yang dibebankan kepada konsumen.
3. Mengatur/ memberikan subsidi bunga maupun pembiayaan perumahan
4. Mengatur tabungan perumahan berupa BP Tapera
5. Mengatur hak dan syarat pihak yang dapat membeli properti di Indonesia baik WNI maupun WNA berdasarkan UU Cipta Lapangan Kerja dimasukan kepemilikan asing

11. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, adalah sebagai berikut:

1. Penerapan PSAK 71 – Instrumen keuangan yang diterapkan pada 31 Desember 2020 menggantikan PSAK 50 (Instrumen keuangan – Penyajian) dan PSAK 55 (Instrumen keuangan – Pengakuan dan pengukuran)
2. Penerapan PSAK 72 – Pendapatan kontrak dengan pelanggan yang diterapkan pada 31 Desember 2020 menggantikan PSAK 44 (Aktivitas pengembangan real estat)
3. Penerapan PSAK 73 – Sewa yang diterapkan pada 31 Desember 2020 menggantikan 30 (Sewa)
4. Perubahan kebijakan akuntansi sehubungan dengan PSAK 16 – aset tetap yang semula menggunakan model biaya dalam pengukurannya, per 31 Desember 2021 Perseroan menggunakan model revaluasi dalam pengukuran aset tetap.
5. Perubahan kebijakan akuntansi sehubungan dengan PSAK 13 – properti investasi yang semula menggunakan model biaya dalam pengukurannya, per 31 Desember 2021 Perseroan menggunakan model nilai wajar dalam pengukuran properti investasi.

Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”)

Penerapan dari standar, interpretasi, amandemen dan penyesuaian tahunan yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2022 yang relevan dengan operasi Perusahaan namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 22 “Kombinasi Bisnis” tentang Referensi ke Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan
- Amendemen PSAK 57 “Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi” tentang Kontrak Memberatkan Biaya Memenuhi Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 69 “Agrikultur”
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 71 “Instrumen Keuangan”
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 73 “Sewa”

Standar baru dan amandemen yang telah diterbitkan, yang relevan dengan operasi Perusahaan namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2022 adalah sebagai berikut:

Efektif 1 Januari 2023

- Amandemen PSAK 16 "Aset Tetap" tentang Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi dan Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amandemen PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan" tentang Definisi Estimasi Akuntansi
- Amandemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan" tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal

Efektif 1 Januari 2025

- PSAK 74 "Kontrak Asuransi"

Perseroan sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian tahunan, yang kesemuanya belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2022.

VI. FAKTOR RISIKO

Investasi dalam Saham Yang Ditawarkan mengandung sejumlah risiko. Para calon investor harus berhati-hati dalam mempertimbangkan seluruh informasi yang terdapat dalam Prospektus ini, khususnya risiko-risiko usaha di bawah ini, dalam melakukan evaluasi sebelum membeli Saham Yang Ditawarkan. Risiko tambahan yang saat ini belum diketahui atau dianggap tidak material oleh Perseroan juga dapat berpengaruh material dan merugikan pada kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan. Harga Saham yang Ditawarkan Perseroan dapat turun dikarenakan salah satu risiko ini, dan calon investor dapat kehilangan sebagian atau seluruh nilai investasinya. Deskripsi pada bagian ini yang berhubungan dengan Pemerintah, data makroekonomi Indonesia atau informasi mengenai industri dimana Perseroan beroperasi, diperoleh dari publikasi resmi Pemerintah atau sumber pihak ketiga lainnya yang tidak diverifikasi secara independen oleh Perseroan.

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko material bagi Perseroan yang telah dilakukan pembobotan berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan dimulai dari risiko utama yang dapat memberikan dampak paling besar hingga risiko yang dapat memberikan dampak yang paling kecil.

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

Risiko Penurunan Permintaan Properti dan Industri Retail

Saat Prospektus ini diterbitkan kegiatan usaha utama Perseroan adalah sebagai properti real estat yang dimiliki sendiri dan disewakan yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri.

Kegiatan usaha tersebut tentunya sangat bergantung terhadap permintaan properti dari masyarakat baik yang membeli unit properti (apartemen dan condotel) dengan tujuan untuk hunian dan investasi maupun yang menyewa ruang usaha (tenant mall dan perkantoran) bagi yang melakukan penyewaan ruang usaha di kawasan yang dimiliki oleh Perseroan, kondisi permintaan properti tersebut juga dipengaruhi oleh kondisi daya beli masyarakat, inflasi, suku bunga acuan dan pertumbuhan ekonomi nasional. Selain itu, faktor pembatasan aktivitas dan kegiatan usaha akibat adanya pandemi Covid-19 juga dapat menjadikan minat terhadap properti semakin menurun, sebagai mana yang telah dilalui Perseroan di tahun 2020 kawasan Balikpapan Superblock harus ditutup selama 3 bulan karena kasus Covid-19 yang sedang meningkat sehingga industri retail yang menjadi tenant di dalam mall yang dimiliki Perseroan juga mengalami penurunan pendapatan usaha. Jika hal tersebut terjadi kembali di masa yang akan datang dikhawatirkan akan mempengaruhi jumlah tenant yang ada di dalam mall yang dimiliki Perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Risiko Operasional

Kelangsungan bisnis Perseroan tidak terlepas dari manajemen operasional dalam memitigasi resiko operasional perusahaan, resiko ini meliputi kesalahan system, sumber daya manusia, manajemen yang tidak tepat, masalah kualitas, pelayanan dan kesalahan terkait dengan permasalahan operasional lainnya. Kesalahan pada manajemen operasional memungkinkan menjadi penyebab penurunan kepemilikan tenant-tenant dan pengunjung pada perusahaan properti segment mall, apartemen dan perhotelan.

Risiko Perkembangan Teknologi

Dengan berkembangnya teknologi, proses produksi dapat menjadi semakin singkat. Respons konsumen dapat dilakukan secara cepat, mengingat media sosial saat ini sudah dimanfaatkan secara luas.

Kelambanan atau ketidakmampuan Perseroan untuk beradaptasi dengan kecanggihan teknologi, akan membuat Perseroan lebih lambat dalam menghadapi permintaan pelanggan. Seiring dengan maraknya pemanfaatan teknologi membuat perubahan baik dari segi gaya hidup, kebiasaan dan aktifitas ekonomi. Teknologi menawarkan kemudahan bagi manusia tapi juga memiliki resiko mengganti kebiasaan lama ataupun sistem manajemen dalam kegiatan perusahaan. Di abad 21 perusahaan start-up segment e-commerce menjadi tren setelah berlangsungnya waktu, dimana pemerintah memberlakukan PPKM sehingga kegiatan bepergian ke mall, restoran dan tempat wisata menjadi terbatas, dengan adanya platform jual beli online atau e-commerce seperti shoppe, Lazada, Bukalapak dan lain lain menjadikan kebiasaan belanja seseorang beralih melalui aplikasi daripada datang ke mall secara langsung, karena dinilai lebih efisien.

Risiko terkait Sumber Daya Manusia (SDM)

Ketersediaan SDM secara kualitas dan kuantitas berpengaruh terhadap jalannya operasional Perseroan. Pengelolaan SDM yang tidak efektif dan efisien dapat berdampak secara langsung pada pencapaian target pekerjaan yang sudah direncanakan.

Risiko Persaingan Usaha

Dalam setiap aktivitas bisnis akan selalu ada kompetisi. Di tengah kondisi ekonomi global yang cenderung melemah, mengakibatkan para pelaku usaha akan terus memikirkan bagaimana menghadirkan produk yang berdaya saing tinggi, harga kompetitif, dan desain yang sesuai dengan selera pasar. Hal ini apabila tidak diantisipasi secara dini oleh Perseroan, maka pangsa pasar akan dapat diambil oleh pesaing yang lain, sehingga memberi dampak bagi kinerja Perseroan.

Industri properti khususnya di bidang persewaan ruang perkantoran dan pusat perbelanjaan, serta perhotelan saat ini memiliki kompetisi yang sangat ketat, terutama yang memiliki lokasi berdekatan dengan wilayah usaha Perseroan. Terdapat kurang lebih 10 mall yang tersebar di Balikpapan, diantaranya adalah E-Walk Balikpapan Superblok, The Plaza Balikpapan, Balikpapan Ocean Square, Pentacity Mall, Mall Fantasy Balikpapan, Mall Gajah Mada, Mall Balikpapan Baru, Ramayana Rapak Plaza, Plaza kebun Sayur, dan Balikpapan Trade Center.

Mall yang dimiliki Perseroan dikembangkan pada area komersial dan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas yang lengkap yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep "One Stop Living". Di dalam kawasan Perseroan terdapat apartemen & condotel, mall, hotel, perkantoran, sekolah, klinik, restoran, tempat wisata pantai & water park, tempat olahraga dan fasilitas penunjang lainnya. Oleh karena itu Perseroan meyakini bahwa produk mall yang dikembangkan oleh Perseroan di kawasan Superblock merupakan kawasan yang memiliki fasilitas terlengkap dan terintegrasi dibandingkan dengan kompetitor Perseroan di atas.

Bentuk real estate lainnya yang dimiliki oleh Perseroan diantaranya *Condotel*, *Apartment* dan bangunan lain yang disewakan dan dioperasikan sebagai hotel oleh pihak penyewa:

Berikut ini merupakan beberapa pesaing Perseroan menyediakan Condotel di wilayah Balikpapan, yakni:

1. Malibu Condotel, terletak di Jl. Jendral Sudirman, dengan fasilitas standard seperti : Restaurant, dan fitness center, dan kolam renang. Lokasi berdekatan dengan office building, 30 menit dari airport sepinggan.
2. Swiss-bell Balcony, terletak di jalan sudirman, terkoneksi dengan Balikpapan Ocean Square dan pasar tradisional (pasar baru Balikpapan). Lokasi hotel kurang strategis karena tidak berada di jalan utama. Dengan fasilitas: Ballroom, Swimming pool, restaurant standard hotel berbintang empat, Patio Cafe, Barito Bar Lounge, Fitness Center, Spa & Sauna, dan mini swimming pool.

Dari sisi produk Apartment Perseroan memiliki beberapa pesaing yakni sebagai berikut:

1. Apartement Borneo Bay, terletak di Jl. Jenderal Sudirman No.1, kawasan ini terdiri dari area komersial dan hunian yang terintegrasi yang terdiri dari shopping mall bernama Plaza Balikpapan, perkantoran, hotel, ruko dan Apartemen
2. Tamansari Sky lounge Balikpapan terletak di lokasi Jl. Pelita Raya No.19, menyediakan tipe unit studio dengan jumlah 776 unit.
3. Grand Sudirman, terletak di lokasi Jl. Jenderal Sudirman No.07, yang menyediakan area komersial dan hunian yang terdiri dari apartemen, condotel dan office tower

Produk real estat lainnya (condotel, apartemen dan hotel) yang dimiliki Perseroan juga dikembangkan di area komersial dan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas yang lengkap yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep "One Stop Living". Di dalam kawasan Perseroan terdapat apartemen & condotel, mall, hotel, perkantoran, sekolah, klinik, restoran, tempat wisata pantai & water park, tempat olahraga dan fasilitas penunjang lainnya. Oleh karena itu Perseroan meyakini bahwa produk real estat lainnya yang dikembangkan oleh Perseroan di kawasan Superblock merupakan kawasan yang memiliki fasilitas terlengkap dan terintegrasi dibandingkan dengan kompetitor Perseroan di atas.

Risiko Suku Bunga

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memperoleh fasilitas pendanaan dari perbankan maupun perusahaan pembiayaan. Dalam hal terjadi kenaikan tingkat suku bunga, maka hal tersebut akan mengakibatkan meningkatnya beban bunga yang harus ditanggung oleh Perseroan, dimana jika hal tersebut terjadi, maka hal tersebut akan memberikan dampak terhadap profitabilitas dan kinerja keuangan Perseroan. Suku bunga diperkirakan akan naik tahun ini untuk menyesuaikan kenaikan suku bunga The Fed dalam mengendalikan inflasi. Hal ini bisa memperlambat penjualan properti di tahun mendatang.

Risiko Investasi atau Aksi Korporasi

Risiko investasi atau aksi korporasi dapat timbul apabila Perseroan mengalami kerugian atas investasi atau aksi korporasi yang dilakukannya. Dengan sendirinya risiko ini dapat memberikan dampak yang negatif terhadap posisi keuangan maupun kinerja keuangan.

Risiko Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan dan Kebijakan Pemerintah yang Berlaku dalam Industrinya

Kegagalan Perseroan dalam hal pemenuhan peraturan perundang-undangan yang berlaku di industry Properti dan Real Estate dan akan berakibat pada pengenaan denda hingga dihentikannya kegiatan usaha Perseroan oleh otoritas yang berwenang.

Risiko Tuntutan Atau Gugatan

Hukum Perseroan dapat saja terlibat dalam sengketa dan proses hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk yang berhubungan dengan produk Perseroan, klaim karyawan, sengketa buruh atau sengketa perjanjian atau lainnya yang dapat memiliki dampak material dan merugikan terhadap reputasi, operasional dan kondisi keuangan Perseroan. Perseroan saat ini tidak terlibat dalam sengketa hukum atau penyelidikan yang dilakukan Pemerintah yang bersifat material dan Perseroan tidak mengetahui adanya klaim atau proses hukum yang bersifat material yang masih berlangsung. Apabila di masa mendatang Perseroan terlibat dalam sengketa dan proses hukum yang material dan berkepanjangan, maka hasil dari proses hukum tersebut tidak dapat dipastikan dan penyelesaian atau hasil dari proses hukum tersebut dapat berdampak merugikan terhadap kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, semua litigasi atau proses hukum dapat mengakibatkan biaya pengadilan yang substansial serta menyita waktu dan perhatian manajemen Perseroan, yang berakibat beralihnya perhatian mereka dari kegiatan usaha dan operasional Perseroan.

Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan

Keberhasilan dan kinerja keuangan Perseroan dalam menyelesaikan proyeknya sesuai dengan biaya yang efisien dan tepat waktu akan bergantung pada kemampuan Perseroan dalam mengidentifikasi, mengembangkan, memasarkan, menjual dan menyewakan proyeknya secara tepat waktu serta biaya yang efektif. Kegiatan pengembangan Perseroan dipengaruhi oleh risiko penundaan dalam mendapatkan persetujuan yang diperlukan, ketersediaan bahan bangunan, kenaikan biaya konstruksi, bencana alam dan ketergantungan pada kontraktor pihak ketiga, serta risiko menurunnya permintaan pasar selama pengembangan sebuah proyek tersebut. Sebagai akibat dari faktor ini dan berbagai faktor lainnya yang telah dijelaskan di atas, tidak ada jaminan yang dapat diberikan bahwa proyek-proyek yang ada pada saat ini dan yang masih direncanakan dapat berhasil untuk diselesaikan. Walaupun pada saat ini Perseroan menerapkan strategi pembangunan dan pemasaran yang sama seperti yang telah diterapkan pada masa lalu, proyek-proyek baru dapat menghadapi tantangan dan tuntutan yang tidak terduga pada sumber daya operasional dan keuangan Perseroan. Kegagalan Perseroan dalam menyelesaikan proyeknya akan memiliki dampak yang signifikan terhadap kegiatan usaha, reputasi, pendapatan usaha, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan

Tidak ada jaminan bahwa HGB atas lahan-lahan Perseroan dapat diperoleh atau diperpanjang di masa mendatang

Seluruh lokasi proyek-proyek Perseroan berada di atas tanah yang dimiliki berdasarkan sertifikat HGB. Sertipikat HGB pada awalnya diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Pada saat HGB telah habis waktunya, HGB tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu tambahan maksimum 20 tahun dengan melakukan permohonan ulang kepada kantor BPN yang bersangkutan. Dengan berakhirnya jangka waktu tambahan tersebut, aplikasi untuk perpanjangan masih dapat dilakukan. Berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, tidak ada pembatasan atas jumlah perpanjangan dan pembaharuan sertifikat HGB yang dapat diajukan, namun tidak ada jaminan bahwa pembaharuan atau perpanjangan sertifikat HGB tersebut akan diberikan. Tidak diberikannya perpanjangan atas HGB Perseroan dapat memberikan dampak yang merugikan terhadap kegiatan usaha proyek-proyek Perseroan dan hilangnya kepemilikan Perseroan atas properti yang bersangkutan.

Setiap kegagalan Perseroan dalam mengubah status atas tanah maka akan dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk melakukan pengembangan tanah tersebut. Ketidakmampuan untuk mengembangkan sebuah tanah dapat memberikan dampak yang signifikan pada kegiatan usaha, pendapatan usaha, laba bersih, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

Penurunan pendapatan dalam industri ritel kemungkinan akan berdampak langsung terhadap pendapatan dan arus kas Perseroan

Properti ritel Perseroan dikembangkan dengan sistem sewa di mana hak kepemilikan tetap dipegang oleh Perseroan namun ruang sewa ritel digunakan oleh penyewanya. Dengan demikian, kinerja keuangan Perseroan akan terkait dengan kondisi ekonomi di pasar penyewaan ritel Indonesia pada umumnya. Industri penyewaan ruang ritel di Indonesia secara historis, dan mungkin di masa depan akan selalu dipengaruhi oleh beberapa faktor sebagai berikut:

- Kenaikan tingkat suku bunga dan inflasi;
- Pelemahan ekonomi nasional, regional dan lokal;
- Melemahnya kondisi keuangan dari beberapa perusahaan ritel besar;
- Konsolidasi dalam sektor ritel di Indonesia;
- Kelebihan jumlah ruang ritel di sejumlah pasar regional di Indonesia;
- Perubahan peraturan perpajakan dan peraturan tata ruang; dan
- Peraturan pemerintah lainnya yang dapat menimbulkan kerugian.

Apabila kondisi yang telah disebutkan di atas dialami oleh Perseroan, maka hal ini akan berdampak pada pasar penyewaan ruangan, kegiatan usaha, pendapatan usaha, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan

Perseroan dapat dikenakan biaya dengan jumlah yang signifikan sehubungan dengan adanya masalah lingkungan

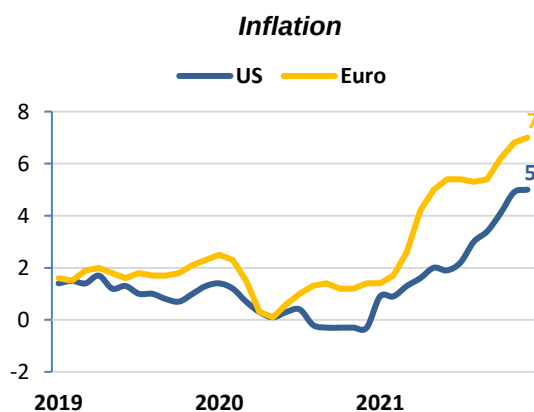
Perseroan menghadapi berbagai peraturan dan perundang-undangan di Indonesia terkait dengan perlindungan lingkungan hidup yang mungkin mewajibkan pemilik properti saat ini atau sebelumnya untuk memeriksa dan membersihkan bahan berbahaya atau beracun yang terdapat dalam properti. Di bawah ketentuan hukum yang berlaku, pemilik dan operator dari properti dapat dikenakan kewajiban atas biaya pembersihan atau pemulihan bahan berbahaya atau bahan yang diatur lainnya yang terdapat dalam properti tersebut. Kelalaian untuk mematuhi ketentuan ini dapat mengakibatkan denda atau sanksi lainnya. Perseroan telah mengajukan permohonan atas sertifikasi lingkungan untuk proyek Perseroan, namun permohonan tersebut belum memperoleh persetujuan dari Pemerintah terkait.

Laporan-laporan mengenai lingkungan hidup sehubungan dengan properti yang dimiliki oleh Perseroan saat ini atau properti yang akan diakuisisi di masa depan mungkin tidak mengungkapkan (i) seluruh kewajiban lingkungan hidup, (ii) bahwa setiap pemilik atau operator properti Perseroan sebelumnya tidak menyebabkan kondisi lingkungan material yang tidak diketahui oleh Perseroan, atau (iii) bahwa terdapat kondisi lingkungan hidup yang material dalam salah satu atau lebih properti yang dimiliki oleh Perseroan. Terdapat juga kemungkinan bahwa terjadi risiko kondisi lingkungan hidup yang material, kewajiban atau hal-hal yang menyangkut kesesuaian dengan peraturan setelah dilakukannya peninjauan ulang terhadap dokumen ini di masa depan. Pada akhirnya, hukum yang berlaku di masa depan maupun penafsiran atas hukum yang ada di masa depan dapat mengakibatkan kewajiban lingkungan hidup yang material. Perseroan mungkin dapat dikenakan kewajiban atau denda yang berkaitan dengan masalah pengelolaan lingkungan hidup yang dapat mempengaruhi secara negatif kegiatan usaha, reputasi, laba bersih dan hasil usaha Perseroan.

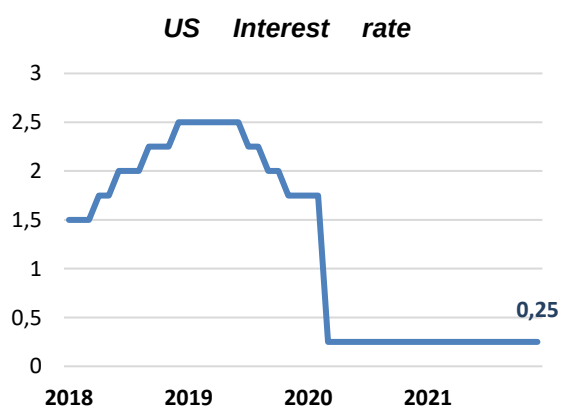
C. RISIKO UMUM

Risiko Ketidakpastian Ekonomi Global

Tak dapat dipungkiri, kondisi perkembangan perekonomian baik lokal maupun global mempunyai potensi risiko bagi Perseroan. Perkembangan ekonomi global menjadi salah satu concern perusahaan dalam memitigasi faktor-faktor risiko perusahaan. United States sebagai negara dengan ekonomi terbesar sedang menghadapi kenaikan inflasi yang signifikan, dimana di bulan Desember 2021 Inflasi US tercatat sebesar 7% yoy meningkat 0,2% dibandingkan bulan sebelumnya, level tersebut menjadi catatan tertinggi sejak 30 tahun terakhir. Di sisi lain, Euro Area juga mencatatkan kenaikan Inflasi yang signifikan, dimana tercatat sebesar 5% yoy sekaligus menjadi titik tertinggi sejak 30 tahun terakhir. Kenaikan inflasi yang signifikan mengubah arah kebijakan moneter global dari ekspansif menuju kontraktif.



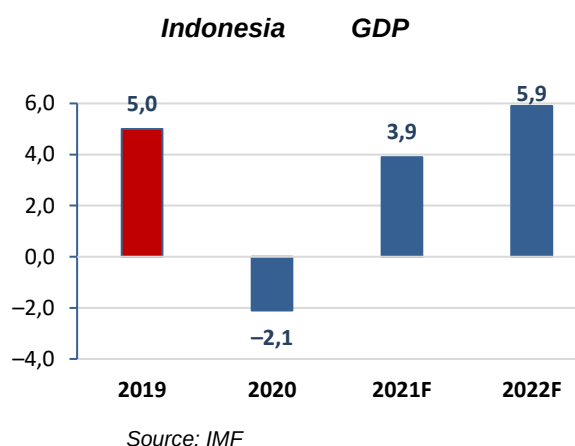
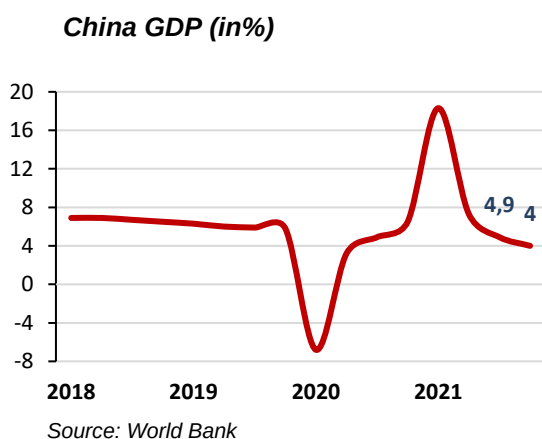
Source: World Bank



Source: World Bank

The Fed telah memberlakukan tapering sejak Desember 2021 untuk mengerem kenaikan inflasi yang signifikan, The Fed juga berencana menaikkan Suku Bunganya melihat kebijakan tapering yang dilakukan tidak mampu menurunkan tingginya Inflasi. Selain itu, Pertumbuhan ekonomi China lebih rendah dibandingkan kuartal-kuartal sebelumnya, dimana hanya tumbuh sebesar 4% yoy (4,9% yoy di 3Q21 & 7,9% yoy di 2Q21).

Berdasarkan data IMF, Proyeksi untuk ekonomi Indonesia di FY2021 mengalami penurunan dari proyeksi sebelumnya, pada bulan Juli 2021 IMF memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 4,3% yoy di FY2021, sedangkan pada bulan Oktober 2021 IMF memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 3,9% yoy di FY2021 atau -0,4%. Untuk 2022 IMF memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 5,9% yoy atau +0,1% (VS 5,8% yoy di FY2022 pada proyeksi sebelumnya).



Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia

Risiko politik merupakan risiko yang muncul akibat dari ketidakpastian politik yang berkaitan dengan perubahan pemerintahan, atau pembuat kebijakan yang mengakibatkan timbulnya peraturan yang probisnis. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Unjuk rasa atau demonstrasi, maupun kegiatan-kegiatan lain yang menyuarakan kebebasan berpendapat, merupakan bagian dari berkembangnya demokrasi. Di Indonesia akan mengadakan pesta demokrasi berupa pemilihan presiden di 2024 mendatang, tentunya kebijakan-kebijakan dan visi-misi dari setiap calon mempunyai perbedaan. Oleh karena itu hal tersebut akan mempengaruhi perkembangan suatu bisnis termasuk di bidang Mall dan Perhotelan.

Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang Properti Real Estate, perubahan kebijakan pemerintah baik kebijakan fiskal maupun kebijakan moneter akan sangat berpengaruh terhadap kelangsungan usaha Perseroan. Selain itu, kegiatan usaha Perseroan juga dapat dipengaruhi oleh perubahan perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah dari tingkat daerah hingga pusat terkait dengan Properti real estat, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial

Keberadaan suatu proyek pembangunan real estat secara langsung atau tidak langsung dapat mempengaruhi kehidupan warga sekitar. Tidak jarang risiko ini meningkat apabila terjadi konflik dengan warga, baik sebelum maupun selama pembangunan dilakukan. Risiko ini dapat berkembang, antara lain karena adanya sengketa tanah, terganggunya aktivitas warga, atau adanya keberatan atau ketidak-setujuan terhadap proyek yang sedang berlangsung.

Risiko Terjadinya Bencana Alam

Indonesia menjadi salah satu negara yang memiliki topografi dan geologi wilayah yang rentan terkena bencana, hal tersebut karena letak Indonesia yang berada diantara tiga lempeng dunia sehingga ancaman bencana sangat rentan terjadi. Beberapa bencana berupa longsor, banjir, gempa bumi, dan tsunami sering melanda Indonesia tiap tahunnya, hal tersebut tentunya menjadi resiko bagi kegiatan bisnis maupun aset tetap Perseroan.

D. RISIKO BAGI INVESTOR

Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dapat berfluktuasi secara tajam, dikarenakan berbagai faktor antara lain:

- persepsi atas prospek usaha Perseroan dan industri real estat secara umum;
- perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia;
- perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor dan analisis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan atau pasar modal dan kondisi ekonomi Indonesia;
- pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham perusahaan-perusahaan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan ; dan
- fluktuasi harga-harga saham di pasar modal Indonesia.

Risiko Likuiditas saham Perseroan

Tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Jika dibandingkan dengan pasar modal di negara-negara maju, pasar modal Indonesia relatif kurang likuid, memiliki volatilitas yang lebih tinggi dan memiliki standar akuntansi yang berbeda. Harga-harga di pasar modal Indonesia juga relatif lebih tidak stabil dibandingkan dengan pasar modal lainnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak bisa memprediksi bahwa likuiditas saham Perseroan akan terjaga.

Kemampuan untuk menjual dan menyelesaikan perdagangan di Bursa Efek dapat memiliki risiko keterlambatan. Dengan demikian, tidak ada jaminan bahwa pemegang saham Perseroan akan dapat menjual sahamnya pada harga atau waktu tertentu dimana pemegang saham tersebut akan mampu melakukannya di pasar saham yang lebih likuid.

Risiko Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain saldo laba ditahan, kondisi keuangan, arus kas dan kebutuhan modal kerja, serta belanja modal, ikatan perjanjian dan biaya yang timbul terkait ekspansi Perseroan. Selain itu, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

Beberapa faktor tersebut dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

Risiko Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Setelah Penawaran Umum Perdana, Pemegang Saham Pengendali yang memiliki lebih dari 50% dari jumlah seluruh saham Perseroan yang beredar, pada umumnya dapat memegang kendali efektif atas Perseroan, termasuk kewenangan untuk memilih Direktur dan Komisaris Perseroan dan menentukan hasil dari suatu tindakan yang membutuhkan persetujuan pemegang saham. Walaupun Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan wajib memperhatikan setiap kepentingan pemegang saham termasuk pemegang saham minoritas, namun dengan mempertimbangkan bahwa Pemegang Saham Pengendali dapat memiliki kepentingan bisnis di luar Perseroan, Pemegang Saham Pengendali dapat mengambil tindakan yang lebih menguntungkan bagi kepentingan bisnis Pemegang Saham Pengendali tersebut dibandingkan kepentingan Perseroan, dimana hal ini dapat berdampak material dan merugikan terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek Perseroan. Oleh karena itu, Pemegang Saham Pengendali telah dan akan tetap memiliki pengaruh signifikan atas Perseroan, termasuk pengaruh sehubungan dengan:

- menyetujui penggabungan, konsolidasi atau pembubaran Perseroan ;
- memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kebijakan dan urusan Perseroan ;
- memilih sebagian besar Direktur dan Komisaris Perseroan ; dan
- menentukan hasil dari tindakan yang memerlukan persetujuan pemegang saham (selain dari persetujuan atas transaksi yang memiliki benturan kepentingan dimana Pemegang Saham Pengendali memiliki benturan kepentingan atau memiliki hubungan afiliasi dengan Direktur, Komisaris atau Pemegang Saham Utama (pemegang saham yang memiliki 20% atau lebih dari saham yang beredar) yang memiliki benturan kepentingan diharuskan untuk tidak memberi suara berdasarkan Peraturan OJK), termasuk waktu dan pembayaran atas dividen di masa depan.

Di masa yang akan datang, Perseroan dapat melakukan transaksi dengan entitas yang dikendalikan oleh Pemegang Saham Pengendali dan pihak terkait lainnya dalam kegiatan usaha sehari-hari. Tidak ada jaminan bahwa transaksi tersebut akan dilakukan pada syarat dan ketentuan yang menguntungkan bagi Perseroan, namun setiap transaksi benturan kepentingan yang dilakukan Perseroan dengan pihak terafiliasi setelah Penawaran Umum Perdana wajib memperoleh persetujuan pemegang saham independen sesuai dengan peraturan OJK sebagaimana diatur dalam POJK 42/POJK.04/2020.

FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN OLEH PERSEROAN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN .

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen atas laporan keuangan untuk tanggal 31 Maret 2022, serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tjahjadi & Tamara (Anggota dari Morison Global) dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasian atas laporan keuangan tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021 dan 2020. Sedangkan atas laporan keuangan 31 Desember 2019 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Gatot Permadi, Azwir & Abimail (anggota dari Prime Global). Seluruh kejadian penting yang material dan relevan yang terjadi setelah tanggal posisi keuangan sampai dengan tanggal laporan Auditor Independen dan sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran telah diungkapkan dalam "Catatan Atas Laporan Keuangan".

Penggunaan Laporan Keuangan Interim Perseroan

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

Tidak terdapat fakta material dan perubahan signifikan yang terjadi pada Laporan Keuangan Interim.

VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk ("**Perseroan**") adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta dengan nama PT Dwipagriya Lestari sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 67 tanggal 11 Agustus 2017, nama Perseroan dirubah menjadi PT Pam Properti Indonesia yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0017128.AH.01.02 Tahun 2017.

Dengan akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana (d/h PT Pam Properti Indonesia) No. 119 tanggal 21 Desember 2017 dibuat di hadapan Edison Jingga SH.MH., yang berkedudukan di Jakarta Utara nama Perseroan kembali dirubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0027173.AH.01.02.Tahun 2017 dan telah diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163418.AH.01.11.Tahun 2017 keduanya tertanggal 21 Desember 2017 sebagaimana telah diumumkan dalam Tambahan No. 100 tanggal 16 Desember 2005 BNRI No. 12890/2005.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 40 Tahun 2007, maka seluruh anggaran dasar Perseroan telah disesuaikan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Basa Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 82 tanggal 15 Agustus 2008 dibuat di hadpan Adi Gunawan, SH., Notaris di Kota Balikpapan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. dengan Keputusannya No. AHU-62847.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0084356.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham, seluruh Anggaran Dasar Perseroan dirubah dan disesuaikan dengan i) Peraturan No. IX.J.1 Pokok-Pokok Anggaran dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008; ii) POJK No. 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka; dan iii) POJK No. 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH., Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186" semuanya tanggal 29 Juni 2022 ("Akta No.251/2022).

Struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	3.800	3.800.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:			
Bambang Samijono	1.344	1.344.000.000	48,00%
Marno	1.344	1.344.000.000	48,00%
Anton Sunarto	112	112.000.000	4,00%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.800	2.800.000.000	100,00%
Saham dalam Portopel	1.000	1.000.000.000	

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir dalam rangka rencana Penawaran Umum Perseroan adalah berdasarkan Akta. No. 251, dimana para pemegang saham Perseroan pada pokoknya menyetujui:

Rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia;

B. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Sebagaimana tercantum dalam Akta No. 251/2022, Maksud dan tujuan Perseroan ialah:

- (i) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia/KBLI 68111);
- (ii) Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200);

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

a. Kegiatan Usaha Utama:

Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111);

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah pindah.

b. Kegiatan Usaha Penunjang:

Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200);

Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

C. PERKEMBANGAN STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berikut ini disajikan struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan:

Tahun 2019

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 84 tanggal 16 September 2019 dibuat di hadapan Pauline, SH., Magister Kenotariatan, pengganti dari Edison Jingga SH., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0070963.AH.01.02.TAHUN 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0171521.AH.01.11.Tahun 2019 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0332868 semuanya tanggal 17 September 2019 serta sebagaimana tercantum dalam Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0070963.AH.01.02 semuanya tanggal 17 September 2019, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,00 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	200.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Christopher Sumasto Tjia	100.000	100.000.000.000	50,00
2. Clarissa Ady Sumasto Tjia	100.000	100.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	200.000	200.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	

Catatan:

Perubahan Struktur pemegang saham Perseroan termaktub dalam Akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 98 tanggal 17 Desember 2014 dibuat di hadapan Edison Jingga, SH., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-13492.40.20 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0135125.40.80.2014 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana" No. AHU-10240.40.21.20143-0332868 semuanya tanggal 24 Desember 2014, perubahan struktur Modal Dan Pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Dari semula :

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	4.050	4.050.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Pemegang Saham			
1. Christoper Sumasto Tjia	2.025	2.025.000.000	50,00
2. Clarissa Ady Sumasto Tjia	2.025	2.025.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.050	4.050.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	--	--	

Menjadi:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	200.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Pemegang Saham			
1. Christoper Sumasto Tjia	100.000	100.000.000.000	50,00
2. Clarissa Ady Sumasto Tjia	100.000	100.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	200.000	200.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	

Peningkatan sebesar Rp195.950.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) diambil bagian secara prorata dan disetor penuh dengan menggunakan piutang pemegang saham berdasarkan Surat Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Januari 2010 sebagaimana dimuat dalam Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-0070963.AH.01.02.TAHUN 2019 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan untuk Tahun 2020 dan Tahun 2021

Struktur Permodalan Tahun 2022

Sebagaimana termaktub dalam Akta No. 251/2022, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 10 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	200.000.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	60.000.000.000	600.000.000.000	

Bersamaan dengan perubahan struktur modal, Pemegang saham telah menyetujui antara lain:

1. Perubahan status Perseroan dari suatu Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk;
2. Pengeluaran saham dalam simpanan/portepel melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) saham baru dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp10 (sepuluh rupiah) dimana melekat sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma kepada Masyarakat termasuk kepada Haddonston Viz Ventures Pte. Ltd dan Glory Venture Capital Ltd yang akan menkonversi piutang mereka menjadi saham baru dalam Penawaran Umum. Waran Seri I ini dicatatkan dan dapat dialihkan dan/atau diperjualbelikan secara terpisah dari saham baru tersebut setelah penerbitan saham baru, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
3. Sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut di atas;
4. Mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah diterbitkan berikut Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum serta seluruh saham Perseroan yang akan diterbitkan dikemudian hari termasuk saham yang diterbitkan sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia (Company Listing), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut.

Berdasarkan pengenyampingan (waiver) dari Kreditor Perseroan yaitu PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara ("Kreditor") sebagaimana tercantum dalam surat Kreditor No. 360/D-1/BPD-PST/VI/2022 tanggal 24 Juni 2022, pembatasan mengenai perubahan pemegang saham Perseroan telah dikesampingkan, namun Perseroan diwajibkan untuk:

- a. Menjaga kepemilikan saham pada pemegang saham pengendali atas nama Christopher Sumasto Tjia dan Clarissa Ady Sumasto Tjia dengan minimum kepemilikan 51% dari total saham Perseroan.
- b. Apabila pemegang saham pengendali hendak menjual atau mengalihkan sebagian atau keseluruhan saham yang dimiliki, maka wajib atas sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Bank.

D. PERIZINAN

1. Izin Usaha Perseroan (NIB RBA dan Turunannya)

- a. Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha: 9120314073514.
Berdasarkan Undang – Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Nomor Induk Berusaha kepada:

Nama Pelaku Usaha	:	PT Wulandari Bangun Laksana
Alamat Kantor	:	Jl Jenderal Sudirman No. 47. Komp Balikpapan Superblock PAM Tower, Kel Damai Bahagia, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur
Status Penanaman Modal	:	PMDN

PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO

LAMPIRAN NOMOR INDUK BERUSAHA: 9120314073514, yang memuat daftar bidang usaha untuk:

A. Tabel Kegiatan Usaha yang Telah Memiliki Izin Usaha Efektif (Diterbitkan oleh Sistem OSS sebelum Implementasi Undang – Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja)

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Perizinan Berusaha
1.	68110	Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl Batu Jajar No. 37, Kel Kebon Kelapa, Kec Gambir, Kota Adm Jakarta Pusat, DKI Jakarta	NIB dan Izin Usaha
2.	68110	Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19 Komp Balikpapan Superblock PAM Tower, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur	NIB dan Izin Usaha
3.	68200	Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19 Komp Balikpapan Superblock PAM Tower, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur	NIB dan Izin Usaha

B. Tabel Kegiatan Usaha Perizinan Berusaha Berbasis Risiko :

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Klasifikasi Risiko	Perizinan Berusaha	
					Jenis	Legalitas
1.	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19 Pentacity Shopping Venue, Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha

			Balikpapan Selatan, Balikpapan, Kalimantan Timur. Kode Pos: 76114			
	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19 eWalk Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. Kode Pos 76114	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha

b. Izin berusaha dari instansi terkait (Surat Izin Usaha Perdagangan)

Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, menerbitkan Izin Usaha berupa Surat Izin Usaha Perdagangan kepada:

Nama Perusahaan	:	PT Wulandari Bangun Laksana
Nomor Induk Berusaha	:	9120314073514
Alamat Perusahaan	:	Jl Jenderal Sudirman No. 47. Komp Balikpapan, Superblock PAM Tower
Nama KBLI	:	Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak
Kode KBLI	:	68110, 68200
Barang/Jasa Dagangan Utama	:	Real Estate
Lokasi Usaha	:	Alamat : Jl Jenderal Sudirman No. 47 Rt 19, Komp Balikpapan Superblock PAM Tower Desa : Damai Bahagia Kecamatan : Balikpapan Selatan Kabupaten : Kota Balikpapan Provinsi : Kalimantan Timur

Surat Izin Usaha Perdagangan telah berlaku efektif.

c. Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan berusaha nomor: 12112110216471035, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang kepada:

Nama Pelaku Usaha	:	PT Wulandari Bangun Laksana
NPWP	:	01.700.858.2-725.000
Alamat Kantor	:	Jl Jenderal Sudirman No. 47, Komp Balikpapan, Superblock PAM Tower, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur
No. Telepon	:	0542765888
Email	:	Bsb.corporatesecretary@gmail.com
Status Penanaman Modal	:	PMDN
Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	:	68111
Judul KBLI	:	Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa

Skala Usaha	:	Usaha Besar
Lokasi Usaha		
Alamat	:	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19, Pentacity Shopping Venue Balikpapan Superblock
Desa/Kelurahan	:	Damai Bahagia
Kecamatan	:	Balikpapan Selatan
Kabupaten/Kota	:	Kota Balikpapan
Provinsi	:	Kalimantan Timur
Luas tanah yang dimohon	:	20 Ha

Dinyatakan disetujui, dengan ketentuan:

- 1) Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang diterbitkan secara otomatis berdasarkan Pasal 181 Peraturan Pemerintah No. 5 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
- 2) Persetujuan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- 3) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama 3 tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- 4) Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui.
- 5) Persetujuan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang merupakan dasar untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.
- 6) Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi ketentuan peraturan perundang – undangan .

Diterbitkan dan dicetak tanggal 12 November 2021.

2. Izin Lingkungan

Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 28 Juni 2022, Menyatakan kesanggupan:

- a. Mematuhi dan melaksanakan usaha dan/atau kegiatan pada lokasi yang sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang;
- b. Mematuhi dan melaksanakan usaha dan/atau kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup;
- c. Mematuhi ketentuan persyaratan pemenuhan parameter baku mutu lingkungan sesuai dengan kegiatan yang dilakukan serta limbah yang dihasilkan;
- d. Mematuhi ketentuan dan menyediakan fasilitas penyimpanan limbah sementara dan sampah domestik sesuai dengan kegiatan serta limbah dan sampah yang dihasilkan;
- e. Mematuhi ketentuan dan menyediakan fasilitas pengelolaan limbah cair untuk usaha dan/atau kegiatan yang dilakukan sesuai dengan jumlah limbah yang dihasilkan dan jumlah tenaga kerjanya;
- f. Bersedia untuk memenuhi pengaturan dan pengelolaan dampak usaha dan/atau kegiatan terhadap aspek transportasi;
- g. Bersedia dilakukan pemeriksaan/pengawasan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang dilakukan untuk memastikan pemenuhan persyaratan lingkungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup;
- h. Bersedia memproses persetujuan lingkungan dalam hal akan menyediakan sarana dan prasarana dengan menyusun dokumen lingkungan sesuai dengan kewajiban dalam peraturan yang mengatur daftar usaha dan/atau kegiatan wajib Amdal, UKL-UPL dan SPPL; dan

- i. Bersedia dihentikan usaha dan/atau kegiatannya dan diproses hukum sesuai dengan peraturanperundang-undangan apabila melanggar atau tidak memenuhi ketentuan persyaratan yang telah ditetapkan sebagaimana butir 1 sampai 8.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Dokumen AMDAL Perseroan sedang dalam proses penyusunan, sebagaimana dibuktikan dengan Surat PT. KARYA PRIMA LESTARI CEMERLANG No. 30/KPLC-P/2022 tanggal 30 Juni 2022 Perihal pemberitahuan Proses Penyusunan Dokumen Addendum, yang menyampaikan:

- Kegiatan pengembangan Balikpapan Superblock antara lain pembangunan BSB Car wash, Balikpapan Superbowling dan restoran, taman wisata pantai BSB dan klinik. Untuk itu sesuai dengan surat dari Dinas Lingkungan Hidup Nomor: 660/770/DLH tanggal 07 September 2020 perihal arahan perubahan izin lingkungan menyebutkan bahwa PT. Wulandari Bangun Laksana diwajibkan mengajukan perubahan Izin Lingkungan dengan komitmen menyusun Dokumen Adendum Andal, RKL-RPL. Berkaitan dengan hal tersebut maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan Pasal 50 Ayat (1) Penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan wajib mengajukan permohonan perubahan Izin Lingkungan, apabila Usaha dan/atau Kegiatan yang telah memperoleh Izin Lingkungan direncanakan untuk dilakukan perubahan.
- Terkait dengan rencana pengembangan oleh PT Wulandari Bangun Laksana tersebut, maka mengacu pada Pasal 50 Ayat (2) Perubahan Usaha dan/atau Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: huruf b dan c. perubahan yang berpengaruh terhadap lingkungan hidup yang memenuhi kriteria: perubahan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup, perubahan sarana usaha dan/atau Kegiatan; perluasan lahan dan bangunan Usaha dan/ atau kegiatan; usaha dan/atau Kegiatan di dalam kawasan yang belum tercakup di dalam Izin Lingkungan. Berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut, maka PT.Wulandari Bangun Laksana kemudian mengajukan permohonan Izin Lingkungan baru dengan menyusun dokumen Adendum Andal dan RKL-RPL dengan pendekatan studi terpadu, mengingat perubahan kegiatan yang sangat besar (lebih dari satu sektor) yang beroperasi di kawasan Balikpapan Superblock.
- Adapun proses penyusunannya sebagai berikut :
 - 1) Mengajukan surat permohonan perubahan izin lingkungan ke Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan (Surat terlampir).
 - 2) Mendapat Surat Arahan Jenis Dokumen Lingkungan Hidup dari Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan. (Surat terlampir)
 - 3) Proses Penyusunan Dokumen Lingkungan, yaitu Adendum ANDAL dan RKL-RPL.

Perseroan telah memperoleh Surat Izin Pengusahaan Air Tanah sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Kalimantan Timur No. 503/0257/SIPA/DPMPSTSP/VII/2022 tanggal 14 Juli 2022 yang berlaku untuk Operasional Kawasan Superblock.

Izin ini berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal ditetapkan, bilamana kondisi fisik tanah di sekitar pengambilan air tanah masih memungkinkan untuk dimanfaatkan maka akan ditinjau dari segi teknis geologi dan lingkungan.

3. Perizinan Sehubungan dengan Bangunan / Proyek

a. E-Walk

1. PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR: 29102110216471072, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang kepada:

1. Nama Pelaku Usaha	: PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
2. NPWP	: 01.700.858.2-725.000
3. Alamat Kantor	: JL. JENDRAL SUDIRMAN NO.47, KOMP. BALIKPAPAN SUPERBLOCK PAM TOWER, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur
No. Telepon	: 0542765888
Email	: bsb.corporatesecretary@gmail.com
4. Status Penanaman Modal	: PMDN
5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	: 68111
6. Judul KBLI	: Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
7. Skala Usaha	: Usaha Besar
8. Lokasi Usaha	
a. Alamat	: Jl. Jendral Sudirman No. 47 RT. 19, eWalk Balikpapan Superblock
b. Kawasan	: -
c. Desa/Kelurahan	: Damai Bahagia
d. Kecamatan	: Balikpapan Selatan
e. Kabupaten/Kota	: Kota Balikpapan
f. Provinsi	: Kalimantan Timur
g. Koordinat Geografis yang dimohon	: Lihat lampiran
9. Luas tanah yang dimohon	: 12.223 M ²

Dinyatakan disetujui.

Dengan ketentuan:

1. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diterbitkan secara otomatis berdasarkan Pasal 181 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
2. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui.
5. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan dasar untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.
6. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diterbitkan tanggal 29 Oktober 2021 dan Dicetak tanggal 29 Oktober 2021

2. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN No. 001087/DPKP/BS/GB (eWalk) kepada

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 3218,2639, 2136, 2137, 2570)
Luas Lantai	:	42.438,7 M ²
Jumlah Lantai	:	4 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Campuran – City Walk

yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan terpadu Pemerintah Kota Balikpapan tanggal 22 Oktober 2019.

3. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN No.2009/DTKP/BS/GB kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 6768)
Luas Lantai	:	1638,36 M ²
Tingkat Bangunan	:	6 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Perhotelan

yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Dan Perumahan Pemerintah Kota Balikpapan Selatan tanggal 31 Desember 2014.

4. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN No. 0790/DPMP/BS/DB kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan selatan
Luas Lantai	:	9330,60 M ²
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Skybridge

yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Pemerintah Kota Balikpapan tanggal 22 Oktober 2019.

5. Izin Mendirikan Bangunan No. 000874/DPKP/BS/GB tanggal 10 Desember 2012 (Pentacity Mall) kepada

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman Staal Kuda RT. 040, Kel. Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 3218, 3217,2 639, 4472)
Luas Lantai	:	14.301,16 M ²
Tingkat Bangunan	:	13 Lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Apartemen

yang diterbitkan oleh Walikota Balikpapan tanggal 13 Juli 2006.

6. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, SERTIFIKAT LAIK FUNGSI sedang dalam proses pembuatan.

7. Sertifikat Laik Operasi Genset yang dikeluarkan oleh PT Surveyor Indonesia (Persero) dengan rincian sebagai berikut:

No.	No. Sertifikat	Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu s.d	Pembangkit
1	GM9.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	3 genset Ewalk
2	GM7.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	1 genset Ewalk
3	GM1.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	4 genset Ewalk
4	GM8.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	2 genset Ewalk
5	783.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	2 genset
6	782.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	1 genset

b. Pentacity Shopping Venue Balikpapan

1. PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 29102110216471072, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang kepada:

1. Nama Pelaku Usaha	: PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
2. NPWP	: 01.700.858.2-725.000
3. Alamat Kantor	: JL. JENDRAL SUDIRMAN NO.47, KOMP. BALIKPAPAN SUPERBLOCK PAM TOWER, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur
No. Telepon	: 0542765888
Email	: bsb.corporatesecretary@gmail.com
4. Status Penanaman Modal	: PMDN
5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	: 68111
6. Judul KBLI	: Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
7. Skala Usaha	: Usaha Besar
8. Lokasi Usaha	
a. Alamat	: Jl. Jendral Sudirman No. 47 RT. 19, Pentacity Shopping Venue Balikpapan Superblock
b. Kawasan	: -
c. Desa/Kelurahan	: Damai Bahagia
d. Kecamatan	: Balikpapan Selatan
e. Kabupaten/Kota	: Kota Balikpapan
f. Provinsi	: Kalimantan Timur
g. Koordinat Geografis yang dimohon	: Lihat lampiran
9. Luas tanah yang dimohon	: 25.015 M ²

Dinyatakan disetujui.

Dengan ketentuan:

1. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diterbitkan secara otomatis berdasarkan Pasal 181 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
2. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain

- RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 4. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui.
 5. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan dasar untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.
 6. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diterbitkan tanggal 5 November 2021 dan Dicitak tanggal 5 November 2021

2. Izin Mendirikan Bangunan No. 1689/DTKP/BS/GB tanggal 10 Desember 2012 (Pentacity Mall) kepada

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 5776)
Luas Lantai	:	91.087 M ²
Tingkat Bangunan	:	11 Lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Perniagaan - Mall

Yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Dan Perumahan Pemerintah Kota Balikpapan tanggal 10 Desember 2012.

3. Izin Mendirikan Bangunan No. 1077/DPMPT/BS/GB tanggal 10 Desember 2012 (Pentacity Mall) kepada

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 5776)
Luas Lantai	:	24964,90 M ²
Tingkat Bangunan	:	5 Lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Apartemen

yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Pemerintah Kota Balikpapan tanggal 10 November 2017.

4. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, SERTIFIKAT LAIK FUNGSI sedang dalam proses pembuatan.

5. Sertifikat Laik Operasi Genset yang berlokasi di Jl. Jend. Sudirman RT.019 No. 47 Komp. BSB Kel. Damai Bahagia, Balikpapan, yang dikeluarkan oleh PT Surveyor Indonesia (Persero) dengan rincian sebagai berikut:

No.	No. Sertifikat	Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu s.d	Pembangkit
1	697.O.30.171.6471.0000.18	08-03-2018	08-03-2023	1 genset
2	698.O.30.171.6471.0000.18	08-03-2018	08-03-2023	2 genset
3	699.O.30.171.6471.0000.18	08-03-2018	08-03-2023	3 genset
4	700.O.30.171.6471.0000.18	08-03-2018	08-03-2023	4 genset

c. PAM Tower

1. Izin Mendirikan Bangunan No. 0458/DTKP/BS/GB tanggal 10 Mei 2010 (PAM Tower A) kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Luas Lantai	:	1448,7142 M ²
Jumlah Lantai	:	9 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Campuran - Ruko

yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Dan Perumahan Balikpapan tanggal 10 Mei 2010.

2. Izin Mendirikan Bangunan No. 0450/DTKP/BS/GB tanggal 10 Mei 2010 (PAM Tower B) kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Luas Lantai	:	1448,7142 M ²
Jumlah Lantai	:	9 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Campuran - Ruko

yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Dan Perumahan Balikpapan tanggal 10 Mei 2010.

3. Izin Mendirikan Bangunan No. 1647/DTKP/BS/GB kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 00086)
Luas Lantai	:	6830,00 M ²
Jumlah Lantai	:	10 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Pendidikan – Gedung Sekolah

yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Dan Perumahan Balikpapan tanggal 8 Oktober 2015.

4. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, SERTIFIKAT LAIK FUNGSI sedang dalam proses pembuatan.

E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Berdasarkan Akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Francisco Sumasto
Komisaris	:	Clarissa Ady Sumasto Tjia
Komisaris Independen	:	Veronica Pudjiati Lias

Direksi

Direktur Utama	:	Christopher Sumasto Tjia
Direktur	:	Leonardus Sutarman
Direktur	:	Tjia Daniel Wirawan
Direktur	:	Nicholas Sumasto

Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun.

Dewan Komisaris

Sesuai dengan tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan, Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi, serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perseroan, Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.



Francisco Sumasto – Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 47 tahun

Lahir di Jakarta, 29 Agustus 1975.

Beliau menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2009. Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Panca Sutji Jaya sejak 2006, Komisaris Utama di PT Warung Tinggi Coffee sejak 2008, Komisaris Utama di PT Bima Sakti Pertiwi Tbk sejak 2017, Komisaris di PT Agung Jawa Lestari sejak 2012, Komisaris di PT Soraya Hikmah Sejahtera sejak 2013, Komisaris di PT Karyaprima Cipta Mandiri sejak 2015, Komisaris di PT Bahari Alam Mineral sejak 2016, komisaris di PT Pam Digital Teknologi sejak 2017, Komisaris di PT Batam Mulya Propertindo sejak 2017 dan komisaris di PT Dinamika Lestari Jaya sejak 2017, serta juga menjabat sebagai Direktur di PT Indra Bakti Mustika sejak 2005, direktur di PT Solindo Makmur Pratama sejak 2015 dan Direktur di PT Kharismatama Niaga Makmur sejak 2018.

Meraih gelar Sarjana IT dari Kingsborough Community College pada tahun 1998.



Clarissa Ady Sumasto Tjia – Komisaris

Warga Negara Indonesia, 45 tahun.

Lahir di Jakarta, 8 Maret 1977.

Beliau menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2003. Saat ini juga menjabat sebagai Direktur di PT Jatra Bali sejak 2000, Komisaris di PT PAM Auto Mobilindo sejak 2008. Berpengalaman sebagai Direktur Operasional Jatra Tour & Travel (Singapore) (2000 – 2002), Komisaris di Kudamas Forexindo (2004 – 2005) dan Komisaris di PT PAM Mineral (2008 – 2011).

Meraih gelar Sarjana Keuangan dari Curtin University pada tahun 1998.



Veronica Pudjiati Lias – Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 53 tahun

Lahir di Jakarta, 19 Maret 1971.

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2022. Saati ini juga menjabat sebagai Komisaris Independen di PT Bima Sakti Pertiwi (2019-Sekarang),

Berpengalaman menjabat sebagai *Finance, Accounting & Legal General Manager* di PT Wulandari Bangun Laksana (2005 – 2017), *Finance Supervisor* di PT Industry Kayu Meranti Mustika (2003 – 2005), *Finance & Accoung Controller* di PT Badar Musi Mulia (1999 – 2003) dan *Finance & Accounting Supervisor* di PT Mustikindo Andalas (1997 – 1998).

Meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Tridinanti Palembang pada tahun 1995.

Direksi



Christopher Sumasto Tjia – Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 48 tahun.

Lahir di Jakarta, 17 Juni 1974.

Beliau Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak 2003. Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Bukit Raya Asri sejak 2006, Komisaris di PT Adi Sutji Jaya sejak 2008, Komisaris di PT Panca Sutji Perkasa sejak 2008, Komisaris Utama di PT Pintu Air Mujur sejak 2011, Komisaris Utama di PT Agung Jaya Lestari sejak 2012, Komisaris Utama di PT Visi Indonesia Propertindo sejak 2013 dan Komisaris di PT Karyaprima Cipta Mandiri sejak 2014. Serta juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT Bima Sakti Pertiwi Tbk sejak 2001, Direktur di PT Pintu Air Mas sejak 2005, Direktur Utama di PT Panca Sutji Gemilang sejak 2010, Direktur Utama di PT Kharistama Niaga Makmur sejak 2012, Direktur Utama di PT PAM Propertindo sejak 2012, Direktur di PT Arthapurwa Budijaya sejak 2013, Direktur di PT Singasari Purabuana sejak 2013, Direktur di PT Soraya Hikmah Sejahtera sejak 2013, Direktur Utama di PT Dinamika Lestari Jaya sejak 2014, Direktur Utama di PT Panca Sutji Jaya sejak 2014, Direktur Utama di PT Visi Kota Indonesia sejak 2015, Direktur Utama di PT Gatra Nusantara Prima sejak 2015 dan Direktur Utama di PT Batam Mulya Propertindo sejak 2017.

Meraih gelar Sarjana Bisnis Manajemen dari Kingsborough Community College pada tahun 1997.



Leonardus Sutarman – Direktur

Warga Negara Indonesia, 53 tahun

Lahir di Jakarta, 15 Juni 1969.

Beliau menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2010. Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris di PT Pam Propertindo sejak 2012, Komisaris di PT Visi Indonesia Propertindo sejak 2013 dan Komisaris di PT Alam Hijau Kalimantan sejak 2014 serta juga menjabat sebagai Direktur di PT Bima Sakti Pertiwi Tbk sejak 2013, Direktur di PT Visi Kota Indonesia sejak 2014, Direktur di PT Karya Bersama Anugrah sejak 2014, Direktur di PT Wulandari Bangun Lestari sejak 2015 dan Direktur di PT Batam Mulya Propertindo sejak 2017. Beliau Berpengalaman sebagai Direktur di PT Adhi Tirta Mustika (2000 – 2007) dan Komisaris Utama di PT Bank Kesawan Tbk (2001 – 2005). Beliau saat ini juga menjabat sebagai Dosen Akuntansi di Universitas Trisakti sejak 1991.

Meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Trisakti pada tahun 1991 dan meraih gelar Magister Akuntansi dari Universitas Esa Unggul pada tahun 2016.



Tjia Daniel Wirawan – Direktur

Warga Negara Indonesia, 44 tahun
Lahir di Medan, 27 Februari 1978.

Beliau menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2009. Saat ini juga menjabat sebagai Direktur di PT Bima Sakti Pertiwi Tbk sejak 2001, Komisaris di PT Karya Bersama Anugerah Tbk sejak 2019. Berpengalaman sebagai Asisten Direktur di PAM Group (2000 – 2001).

Meraih gelar Sarjana Teknik dari Universitas Tarumanagara pada tahun 2000.



Nicholas Sumasto – Direktur

Warga Negara Indonesia, 44 tahun
Lahir di Jakarta, 28 Desember 1977.

Beliau menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2022. Saat ini juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT Karya Bersama Anugerah Tbk sejak 2019, Komisaris di PT Sinar Kalbar Raya sejak 2018, Direktur di PT PAM Digital Teknologi sejak 2017, Direktur di PT Gatra Nusantara Prima sejak 2016, Direktur Utama di PT Karyaprima Cipta Mandiri sejak 2015 dan Direktur di PT Dinamika Lestari Jaya sejak 2011.

Meraih gelar Sarjana Liberal Arts dari Kings Borough College New York pada tahun 2001.

F. SIFAT HUBUNGAN KEKELUARGAAN DI ANTARA ANGGOTA DIREKSI, KOMISARIS DAN PEMEGANG SAHAM

No	Nama	Perseroan	CST	CAST
1	Francisco Sumasto	KU	SK	ST
2	Clarissa Ady Sumasto Tjia	K & PS	ST	-
3	Veronica Pudjiati Lias	KI		
4	Christopher Sumasto Tjia	DU & PS	-	ST
5	Leonardus Sutarman	D	-	-
6	Tjia Daniel Wirawan	D	SS	SS
7	Nicholas Sumasto	D	SK	ST

***Keterangan**

PS : Pemegang Saham
KU : Komisaris Utama
K : Komisaris
KI : Komisaris Independen
DU : Direktur Utama
D : Direktur
CST : Christopher Sumasto Tjia
CAST : Clarissa Ady Sumasto Tjia
SK : Saudara Kandung
ST : Saudara Tiri
SS : Saudara Sepupu

Christopher Sumasto Tjia selaku pemegang saham sebesar 50% dan Direktur Utama Perseroan merupakan kakak dari Francisco Sumasto selaku Komisaris Utama Perseroan, kakak dari Clarissa Ady Sumasto Tjia selaku pemegang saham dan Komisaris Perseroan, dan sepupu dari Tjia Daniel Wirawan selaku Direktur Perseroan.

Clarissa Ady Sumasto Tjia selaku pemegang saham Perseroan sebesar 50% merupakan adik dari Christopher Sumasto Tjia selaku pemegang saham dan Direktur Utama Perseroan, adik dari Francisco Sumasto selaku Komisaris Utama Perseroan dan sepupu dari Tjia Daniel Wirawan selaku Direktur Perseroan.

Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama, pelanggan, pemasok, dan/atau pihak lain berkaitan dengan penempatan atau penunjukan sebagai anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan.

Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama berkaitan dengan kontrak terkait imbalan kerja anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi setelah masa kerja berakhir.

G. TATA KELOLA PERUSAHAAN (*GOOD CORPORATE GOVERNANCE - GCG*)

Penerapan prinsip-prinsip GCG pada dasarnya bertujuan menciptakan sistem pengendalian dan pengaturan perusahaan yang sehat, dimana pengukur kinerja sebuah perusahaan dilandasi oleh etika kerja dan prinsip-prinsip pengelolaan perusahaan yang baik.

Sistem tata kelola perusahaan yang baik menuntut dijalankannya prinsip-prinsip Akuntabilitas (accountability), Pertanggungjawaban (responsibility), Keterbukaan (transparency), Kewajaran (fairness), dan Kemandirian (independency) dalam proses manajerial perusahaan agar perusahaan dapat berjalan secara berkelanjutan dan memberikan manfaat bagi para stakeholdernya. Penerapan GCG merupakan proses pengelolaan manajemen untuk kesinambungan jangka panjang perusahaan. Dengan penerapan tata kelola perusahaan secara konsisten, diharapkan memberikan hasil yang lebih baik serta dapat memacu pertumbuhan dan kinerja Perseroan.

Inovasi untuk menciptakan konsep tata kelola perusahaan yang handal dan relevan pada setiap kondisi dan tantangan yang dihadapi senantiasa dikembangkan oleh Perseroan. Setiap elemen yang ada di Perseroan bertanggung jawab dalam memastikan prinsip dasar GCG yang diterapkan pada setiap aspek bisnis.

Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, manajemen dan karyawan Perseroan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran.

Komitmen GCG

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan selalu menerapkan prinsip Good Corporate Governance (“GCG”). Perseroan berkeyakinan bahwa tata kelola perusahaan yang baik dapat meningkatkan nilai Pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya. Lebih dari itu, manajemen juga menyadari pengelolaan Perseroan yang baik menjamin pertumbuhan berkelanjutan Perseroan. Karena itu manajemen berkomitmen penuh untuk mengembangkan budaya Perseroan yang sejalan dengan prinsip-prinsip GCG dan menerapkannya dalam setiap kegiatan dan operasi.

Prinsip-Prinsip GCG

Prosedur GCG mewajibkan Perseroan menerapkan prinsip-prinsip Good Corporate Governance, bukan sekedar memenuhi peraturan perundang-undangan. GCG berlandaskan pada standar etika tertinggi dan merupakan salah satu persyaratan mutlak agar usaha Perseroan tumbuh berkelanjutan. Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, manajemen dan karyawan Perseroan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu: transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran.

Transparansi

Prinsip transparansi dilakukan dengan cara menyediakan informasi secara cepat, tepat, dan akurat melalui media komunikasi yang intensif yang dikelola secara profesional, sehingga Pemegang Saham, kreditur, masyarakat serta seluruh pemangku kepentingan dapat mengetahui kinerja dan kegiatan pengelolaan Perusahaan secara jelas serta dapat memberikan sumbang-saran bagi kemajuan Perusahaan, namun tetap memperhatikan aturan pengelolaan informasi yang berlaku untuk menjaga kepentingan Perusahaan dengan menetapkan aturan kerahasiaan informasi yang membatasi akses informasi oleh pihak yang berkepentingan.

Akuntabilitas

Prinsip Akuntabilitas diimplementasikan dengan menitik beratkan pada peningkatan fungsi dan peran setiap Organ Perusahaan dan Manajemen yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga pengelolaan Perusahaan dapat berjalan efektif. Perusahaan juga menerapkan Sistem Pengendalian Internal, melalui pelaksanaan pengawasan internal berjenjang.

Tanggung Jawab

Prinsip Tanggung Jawab dilakukan dengan senantiasa berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan memastikan pelaksanaan kepatuhan Perusahaan terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Independensi

Prinsip Independensi diterapkan dalam setiap proses pengambilan keputusan Manajemen yang terhindar dari benturan kepentingan serta pengaruh/tekanan dari pihak lain.

Kewajaran

Prinsip Kewajaran dan Kesetaraan diimplementasikan dengan perlakuan yang adil dan setara dalam memenuhi hak-hak pemangku kepentingan yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan. Perseroan menerapkan Prinsip Kesetaraan dengan memperlakukan seluruh pemangku kepentingan secara berimbang antara hak dan kewajiban yang diberikan kepada dan oleh Perusahaan.

Komisaris berkewajiban menjalankan peran pengawasan dan memberi masukan kepada dewan direksi yang bertanggung jawab atas keberhasilan pengelolaan perusahaan sesuai tujuan dan target yang ditetapkan, serta menghindari segala keputusan yang berpotensi merugikan perusahaan maupun pihak lain di luar ketentuan yang berlaku.

Salah satu tujuan penerapan GCG adalah untuk memastikan perusahaan dikelola secara baik dalam menghasilkan produk terbaik sesuai dengan fokus dan bidang bisnis Perseroan. Dengan prinsip GCG pengelola perusahaan dapat bertindak optimal sesuai dengan sistem operasional perusahaan yang berlaku dan disepakati.

DEWAN KOMISARIS

Dewan Komisaris bertugas:

- a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;
- b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang;
- c. melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS;
- d. melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS;
- e. meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut;
- f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
- g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.

Dewan Komisaris berkewajiban:

- a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
- b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
- c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
- d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
- e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.

Rapat Dewan Komisaris dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan. Sejak Perseroan didirikan, Dewan Komisaris tidak pernah melaksanakan rapat Dewan Komisaris secara internal maupun bersama-sama dengan Direksi Perseroan. Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 33/2014, Dewan Komisaris Perseroan akan mengadakan Rapat Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan.

DIREKSI

Anggota dewan direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.

Tugas pokok Direksi adalah:

- a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
- b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
- c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola Perseroan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris Perseroan atau susunan unit kerja sekretaris Perseroan berikut penanggung jawabnya.

Rapat Direksi dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan. Sejak Perseroan didirikan, Direksi tidak pernah melaksanakan rapat Direksi secara internal ataupun bersama-sama dengan Dewan Komisaris Perseroan. Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 33/2014, Direksi Perseroan akan mengadakan Rapat Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan dan mengadakan Rapat Direksi Bersama Dewan Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

Adapun prosedur penetapan dan besaran remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris yaitu Dewan Komisaris melaksanakan rapat Dewan Komisaris dengan dihadiri mayoritas dari jumlah anggota Dewan Komisaris dan salah satu anggota dari Dewan Komisaris merupakan Komisaris Independen. Hasil dari rapat Dewan Komisaris mengenai remunerasi tersebut dituangkan dalam risalah rapat dan didokumentasikan oleh Perseroan.

Total Remunerasi yang diberikan kepada jajaran manajemen pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 1.346.310.772, Rp 3.805.452.518, Rp 3.251.685.152 dan Rp 4.534.612.296.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja berakhir.

SEKRETARIS PERUSAHAAN (CORPORATE SECRETARY)

Sesuai dengan pemenuhan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan public dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No.009/WBL-DIR/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022 yang mulai berlaku sejak tanggal surat, Perseroan telah menunjuk saudara Aleksandro Martin Tiga sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), untuk mewakili Perseroan dalam berhubungan dan melakukan koordinasi dengan lembaga pasar modal, dalam hal ini BEI, OJK, KSEI dan instansi lain yang berkaitan dengan Pasar Modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Corporate Secretary Perusahaan dapat dihubungi pada alamat berikut dibawah ini:

Kantor Pusat
Corporate Secretary
PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK

Jl. Jend. Sudirman Nomor 47 Tower G
Komplek Balikpapan Superblock Stall Kuda,
Kelurahan Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan,
Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, 76114
Telp.: (0542) – 765888
Fax.: (0542) – 765999
Email: corsec.wbl@gmail.com

Berikut dibawah ini merupakan profil singkat Corporate Secretary Perseroan:

Aleksandro Martin Tiga, S.H.
Sekretaris Perseroan
(Corporate Secretary)

Warga negara Indonesia, Lahir di Samarinda, 6 Februari 1996.
Menjabat sebagai Corporate Secretary Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Aleksandro Martin Tiga, S.H. telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Mulawarman Jurusan Ilmu Hukum pada tahun 2018 dan menyelesaikan Pendidikan Profesi Advokat pada tahun 2020.

Pengalaman Kerja

2022 – Sekarang : Corporate Secretary di Perseroan
2018 – Sekarang : Legal Department PT. Wulandari Bangun Laksana
2017 – 2018 : Bisnis Agen “PT. NSC Finance” Dealer Honda Nusantara Sakti Samarind

Selanjutnya fungsi Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- b. memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten 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:
 - i. keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
 - ii. penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - iii. penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - iv. penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan

- v. pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- d. sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

KOMITE AUDIT

Berdasarkan Surat Keputusan Penunjukan Komite Audit Perseroan No.007/WBL-DIR/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022 telah menyusun Piagam Komite Audit ditetapkan oleh Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 29 Juni 2022 dalam rangka memenuhi POJK No. 55/2015, dengan Ketua Veronica Pudjiati Lias, serta anggota Sudjadi Budiono dan Handrian Saragih. Profil singkat anggota Komite Audit sebagai berikut:

Anggota 1 Sudjadi Budiono	Warga negara Indonesia, Lahir di Semarang, 26 Juni 1961, Menjabat sebagai Komite Audit Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Sudjadi Budiono telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Diponegoro Jurusan Akuntansi pada tahun 1986. Pengalaman Kerja 2022 – Sekarang : Komite Audit di Perseroan 2000 – Sekarang : Managing Partner di Kantor Konsultan Pajak “Sudjadi Budiono & Rekan” 1996 – 2000 : General Manager di PT Triangsa Sakti 1991 – 1996 : Direktur Keuangan di PT Kilap Propertindo 1988 – 1991 : General Manager di PT Arta Boga Cemerlang 1986 – 1988 : KAP Drs Budidarmodjo & Asc.
Anggota 2 Handrian Saragih	Warga negara Indonesia, Lahir di Bahpasunsang, 22 Januari 1988, Menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Handrian Saragih telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Advent Indonesia Jurusan Ekonomi di Bidang Akuntansi pada tahun 2010. Pengalaman Kerja 2022 – Sekarang : Anggota Komite Audit di Perseroan 2020 – Sekarang : Direktur Keuangan di PT Sukses Konstruksi Utama 2014 – 2019 : Manager Accounting di Perseroan 2011 – 2013 : Koordinator Finance Accounting Pajak di PT Lestari Berkah Sejahtera 2010 – 2011 : Staff Accounting di PT Aneka Samudera Lintas

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit:

Dalam menjalankan fungsinya, Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Emiten atau Perusahaan Publik kepada public dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Emiten atau Perusahaan Publik,
- b. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Emiten atau Perusahaan Publik,
- 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 imbalan jasa,

- 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 Emiten atau Perusahaan Publik tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris
- g. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik
- h. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik, dan
- i. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Wewenang Komite Audit :

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik tentang pegawai, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan.
- b. Berkomunikasi langsung dengan pegawai, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi Audit Komite Audit, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit
- c. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Rapat Komite Audit

- a. Komite Audit mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan. Sepanjang tahun 2022 belum diadakan rapat Komite Audit karena baru dibentuk pada tanggal 28 Juni 2022.
- b. Rapat Komite Audit dapat diselenggarakan apabila dihadiri oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) jumlah anggota.
- c. Keputusan rapat Komite Audit diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal tidak terjadi musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan dengan suara terbanyak.
- d. Rapat dipimpin oleh Ketua Komite Audit atau anggota Komite Audit dari Komisaris Independen apabila Ketua Komite Audit berhalangan hadir.
- e. Setiap rapat Komite Audit dituangkan dalam risalah rapat, termasuk apabila terdapat perbedaan pendapat, yang ditandatangani oleh seluruh anggota Komite Audit yang hadir dan disampaikan kepada Dewan Komisaris.

UNIT AUDIT INTERNAL (SATUAN PENGAWASAN INTERN)

Manajemen Perseroan percaya bahwa penerapan GCG yang baik secara konsisten merupakan bagian yang penting bagi Perseroan. Untuk keperluan tersebut, manajemen Perseroan telah membuat suatu kebijakan GCG yang disebut “Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik”. Pedoman tersebut disusun sesuai dengan Tata Kelola Perusahaan berstandar internasional. Pedoman ini akan menjadi panduan bagi Perseroan dalam penentuan peraturan perusahaan, sistem, prosedur, dan aktifitas bisnis lainnya.

Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik berisi kebijakan-kebijakan atas visi, misi dan Pedoman Perilaku; rencana strategis, rencana usaha, perencanaan keuangan (anggaran) dan pengawasan kinerja; pemegang saham; Dewan Komisaris dan Direksi; sistem manajemen risiko, pengendalian internal dan audit; pemangku kepentingan (stakeholders); keterbukaan (transparansi) dan pengungkapan (disclosure) dan benturan kepentingan.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah membentuk Pengawas Internal, untuk memenuhi POJK No. 56/2015. Satuan Pengawas Internal telah ditetapkan berdasarkan Piagam Unit Audit Internal Perseroan tanggal 30 Juni 2022 berdasarkan SK Direksi No. 009/WBL-SK/VI/2022 tanggal 30 Juni 2022 yang menunjuk saudara Sinta Mawar sebagai Ketua Satuan Pengawas Internal dan menunjuk Sinta Mawar sebagai ketua anggota Satuan Pengawas Internal, Internal Audit akan melakukan pemeriksaan dan mengevaluasi atas proses operasi dan pengendalian internal Perseroan yang kemudian akan dituangkan dalam laporan hasil audit beserta rekomendasi dan saran perbaikan yang diperlukan dan dilaporkan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Profil singkat Pengawas Internal sebagai berikut:

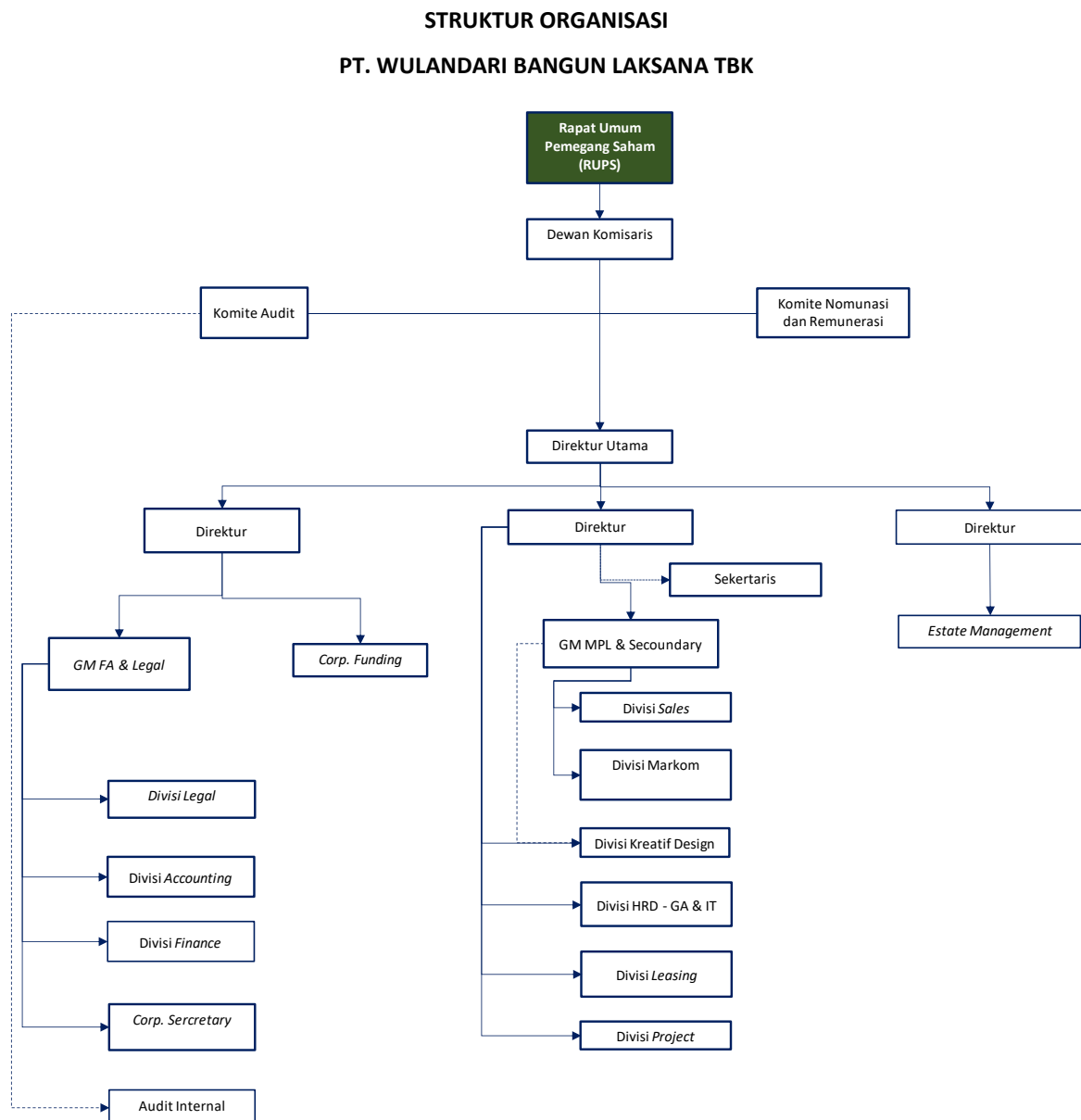
Ketua : Sinta Mawar	Warga negara Indonesia, Lahir di Balikpapan, 10 Agustus 1977, Menjabat sebagai ketua unit internal audit Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Sinta Mawar telah menyelesaikan Pendidikan SMEA di SMEA Negeri 1 Balikpapan pada tahun 1996. Pengalaman Kerja 2022 – Sekarang : Ketua Audit Internal di Perseroan 2017 – Sekarang : Staff Finance di Perseroan 2001 – 2014 : Asisten Head Teller di Bank Ekonomi Balikpapan 2000 – 2001 : Staff Teller di Bank Hagakita Surabaya 1997 – 2000 : Staff Teller di Bank Prima Master Surabaya
Anggota : Nur Gita Sri Wulandari	Warga negara Indonesia, Lahir di Balikpapan, 21 Desember 1996. Saat ini menjabat sebagai anggota audit internal Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Nur Gita Sri Wulandari telah menyelesaikan Pendidikan SMK di SMK N 2 Balikpapan Utara pada tahun 2014. Pengalaman Kerja 2022 – Sekarang : Anggota Internal Audit di Perseroan 2019 – Sekarang : Direktur di CV. Berkah Bersama Balikpapan
Anggota : Isworohady Wibowo, SE, AKT	Warga negara Indonesia, Lahir di Balikpapan, 23 November 1984, Menjabat sebagai anggota unit audit internal Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Isworohady Wibowo, SE, AKT telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Veteran Yogyakarta Jurusan Akuntansi pada tahun 2007. Pengalaman Kerja 2022 – Sekarang : Anggota Audit Internal di Perseroan 2013 – Sekarang : Supervisor di Perseroan 2011 – 2013 : Accounting Staff di PT Sunindo Gapura Prima 2009 – 2011 : Accounting Staff di KAP Henry & Sugeng 2008 – 2009 : Accounting Staff di KAP Kanka Puradiredja & Suhartono 2007 – 2008 : Accounting Staff di KAP Hadiono
Anggota : Mery Rante Limbong	Warga negara Indonesia, Lahir di Balikpapan, 04 Mei 1979, Menjabat sebagai anggota unit audit internal Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Mery RL telah menyelesaikan Pendidikan D1 Jurusan Ilmu Komunikasi di Beta Gama Balikpapan pada tahun 1999. Pengalaman Kerja 2022 – Sekarang : Anggota Audit Internal di Perseroan 2015 – Sekarang : Staff Finance di Perseroan 2006 – 2015 : Admin Staff di PT Putra Bintang Timur Lestari 2001 – 2005 : Admin Staff di Hotel Gran Senyur 1999 – 2001 : Staff di Notaris Adi Gunawan SH

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

- a. Menyusun dan melaksanakan Program kerja Tahunan Audit Internal.
- b. Menguji dan mengevaluasi serta melaporkan pelaksanaan Audit Internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan.
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas di bidang keuangan, pencatatan, operasional, kepegawaian, perpajakan, dan sebagainya.
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
- e. Bekerja sama dengan Komite Audit dalam melakukan koordinasi pengawasan.
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
- g. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukan.
- h. Melakukan penugasan lain seperti Audit Khusus yang diamanatkan oleh Direksi dengan persetujuan Dewan Komisaris terhadap bagian atau satuan kerja yang dimaksud.
- i. Melaksanakan kegiatan konsultasi atas dasar permintaan manajemen dalam rangka pencapaian tujuan Perusahaan tanpa mengambil alih tanggung jawab manajemen.
- j. Melaporkan hasil kegiatan Audit dan menyampaikan laporan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit.

H. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Berikut ini adalah bagan struktur organisasi Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan:



I. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset Perseroan dan memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan kegiatan usaha Perseroan. Menyadari hal tersebut, Perseroan berkeyakinan bahwa untuk dapat mencapai misi Perseroan, mutlak diperlukan usaha-usaha yang dapat menunjang pengembangan dan peningkatan kualitas sumber daya manusia sehingga pendayagunaan sumber daya manusia dapat dilakukan secara optimal.

Per tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki 256. Pegawai tetap telah memiliki pengalaman dan keahlian yang sesuai dengan tugas dan wewenang di setiap bidang pekerjaan. Dalam hal kebijakan penggajian dan remunerasi, Perusahaan telah sepenuhnya mengikuti dan mematuhi ketentuan tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota ("UMK") yang berlaku.

Komposisi Karyawan

Berikut ini adalah komposisi karyawan Perseroan menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, jenjang usia, dan status hubungan kerja:

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

Jenjang Pendidikan	31 Maret	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Sarjana (S2)	4	4	4	4
Sarjana (S1)	97	89	111	161
Diploma III	41	38	43	47
SMA	110	127	193	267
SMP	4	4	4	4
Jumlah Karyawan	256	262	355	457

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Manajemen

Jenjang Manajemen	31 Maret	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Manajerial	19	19	19	19
Staff	123	132	202	259
Non-Staff	114	111	134	179
Jumlah Karyawan	256	262	355	457

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Usia

Jenjang Usia	31 Maret	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
< 21 Tahun	2	2	1	1
21 - 30 Tahun	106	103	149	256
31 - 40 Tahun	84	86	110	108
41 – 50 Tahun	52	56	80	77
> 50 Tahun	12	15	15	15
Jumlah Karyawan	256	262	355	457

Komposisi Karyawan Menurut Status Hubungan Kerja

Status	31 Maret	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Tetap	193	201	261	260
Kontrak	63	61	94	197
Jumlah Karyawan	256	262	355	457

Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	31 Maret 2022	2021	2020	2019
	31 Maret 2022	2021	2020	2019
Developer	89	104	204	308
Pengelolaan Gedung & Kawasan	167	158	151	149
Jumlah	256	262	355	457

Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

Keterangan	31 Maret 2022	2021	2020	2019
	31 Maret 2022	2021	2020	2019
Jakarta	10	10	10	10
Balikpapan	246	252	345	447
Jumlah	256	262	355	457

Perseroan tidak memiliki karyawan yang memiliki keahlian khusus di suatu bidang tertentu, yang apabila karyawan tersebut tidak ada, akan mengganggu kelangsungan kegiatan operasional usaha Perseroan. Pada tanggal penerbitan Prospektus ini, Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja asing.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum membentuk bitpartit dan baru berencana akan membentuk Lembaga bitpartit.

Fasilitas dan Kesejahteraan Pegawai

Fasilitas diberikan guna memenuhi rasa adil, memberikan rasa aman, menambah kepuasan kerja, memelihara semangat dan motivasi kerja dan memberikan rasa tentram bagi pegawai selama pegawai menjalankan tugas atau pekerjaan, juga membantu pegawai dalam memenuhi kebutuhannya diluar kerja. Semua komponen fasilitas bukan merupakan bagian dari penghasilan pegawai.

Komponen Fasilitas Pegawai terdiri dari :

- BPJS Ketenagakerjaan :
 - JKK (Jaminan Kecelakaan Kerja), sebagai manfaat bagi pegawai ketika mengalami kecelakaan kerja di hari kerja, juga santunan apabila kecelakaan berdampak pada cacatnya pegawai.
 - JHT (Jaminan Hari Tua), sebagai manfaat tabungan untuk masa tua.
 - JP (Jaminan Pensiun), sebagai manfaat tabungan yang diterima ketika usia pensiun.
 - JKM (Jaminan Kematian), sebagai manfaat santunan apabila pegawai meninggal dunia.
- BPJS Kesehatan, sebagai manfaat dimana memberikan manfaat yang disebabkan resiko penyakit ringan dan berat.
- Asuransi CAR LIFE Insurance, sebagai manfaat karyawan guna mendapatkan jaminan kesehatan dan pelayanan pemberian pelayanan kesehatan.
- Mess karyawan bagi karyawan yang tinggal atau berdomisili di luar kota domisili perusahaan sehingga karyawan yang tinggal diluar kota atau rekrutan luar kota dapat tinggal di mess yang menjadi fasilitas yang dimiliki Perseroan juga termasuk kelengkapan isi di dalam mess.

Standar Keselamatan, Keamanan, Kesehatan dan Pelestarian Fungsi Lingkungan

Keselamatan, Keamanan dan Kesehatan Kerja (K3) merupakan kondisi dan faktor yang dapat berdampak krusial bagi tenaga kerja maupun orang lain di tempat kerja. Tujuan diperlukannya Kebijakan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dalam perusahaan yaitu :

1. Melindungi tenaga kerja atas hak dan keselamatannya dalam melakukan pekerjaannya untuk kesejahteraan hidup dan meningkatkan kinerja.
2. Menjamin keselamatan orang lain yang berada di tempat kerja.
3. Memastikan seluruh pekerjaan yang dilakukan oleh karyawan sesuai dengan Keselamatan Kerja.
4. Menilai resiko dan bahaya dilingkungan pekerjaan.

Pengembangan Sumber Daya Manusia

Salah satu aset Perseroan yang sangat berharga adalah Sumber Daya Manusia ("SDM"), oleh karena itu Perseroan menyadari akan posisi strategis SDM dalam menghadapi persaingan usaha yang semakin meningkat di masa mendatang. Untuk meningkatkan kompetensi SDM tersebut secara berkelanjutan, Perseroan telah melakukan berbagai upaya melalui pendidikan, pelatihan dan pengembangan. Materi-materi yang diberikan bertujuan untuk meningkatkan produktivitas dan kualitas kerja, meningkatkan keterampilan, kepemimpinan dan profesionalisme serta membangun sikap mental positif untuk mengembangkan daya intelektual pribadi. Secara umum pendidikan, pelatihan dan pengembangan yang dilaksanakan Perseroan bertujuan untuk meningkatkan "*technical and behavioral competencies*".

Perseroan memberikan program pelatihan dan pengembangan SDM secara berjenjang dan berkesinambungan sesuai dengan perubahan lingkungan bisnis Perseroan untuk mendapatkan competitive advantage yang mampu menjamin tercapainya target-target Perseroan .

Dalam rangka meningkatkan kualitas sumber daya manusia baik keterampilan maupun wawasannya, Perseroan melaksanakan berbagai macam program pelatihan dan pendidikan secara berkesinambungan.

Program-program yang telah dilaksanakan adalah sebagai berikut:

a. Pelatihan LKPM OSS RBA Dari Dinas Penanaman Modal Terpadu

Pelatihan dipergunakan untuk melatih karyawan dalam melakukan proses Perijinan secara online dan melatih karyawan dalam mengakses akun dan sistem serta melakukan pelaporan aset Perusahaan dalam OSS RBA, biasa diadakan dalam 6 bulan sekali.

b. Pelatihan Leadership

Pelatihan ini guna untuk melatih kepemimpinan dalam melakukan penjual produk penjualan Unit dan pelatihan untuk marketing dalam proses penjualan dan tata cara berinteraksi.

c. Pelatihan K3 Umum

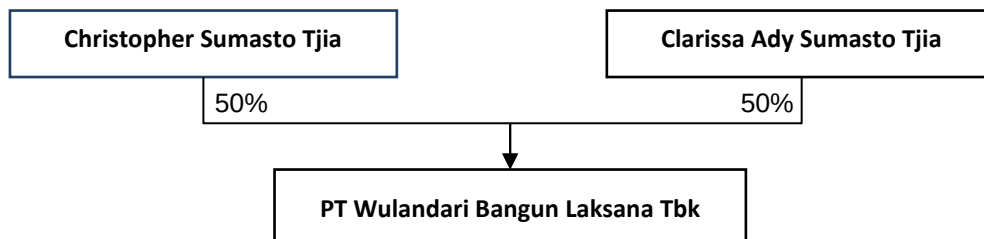
Pelatihan ini guna untuk menjaga jalannya peraturan K3 sesuai dengan bidang yang ditekuni karyawan dan mengontrol keadaan lingkungan pekerjaan mulai dari pengecekan mesin, analisis sifat pekerjaan, dan pengawasan pelaksanaan tugas K3 itu sendiri untuk diberikan kepada instansi berwenang.

J. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM UTAMA YANG BERBENTUK BADAN HUKUM

Tidak ada pemegang Saham Perseroan berbentuk badan hukum pada saat dilaksanakannya Penawaran Umum ini.

K. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN

Struktur kepemilikan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:



Individu yang menjadi pengendali Perseroan sesuai Pasal 85 POJK Nomor 3/POJK.04/2021 adalah Christopher Sumasto Tjia.

Individu yang menjadi pengendali dan pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) dari Perseroan adalah Christopher Sumasto Tjia, yang telah dilaporkan secara elektronik melalui AHU Online pada tanggal 29 Juni 2022, melalui notaris sesuai dengan ketentuan Perpres No. 13/2018.

L. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan perjanjian dengan Pihak Terafiliasi, antara lain sebagai berikut:

- i. Perjanjian Pengakuan Hutang Piutang tanggal 28 Juni 2017 yang dibuat di bawah tangan antar Perseroan dan Christopher Sumasto Tjia dimana Perseroan menerima pinjaman maksimal sebesar Rp170.000.000.000,00 dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 28 Juni 2017 sampai dengan 27 Juni 2022 dan akan diperpanjang selama 5 tahun, bahwa transaksi penerimaan uang dalam bentuk *memo of instruction* pemegang saham sehingga merupakan satu kesatuan dari perjanjian ini dan dinyatakan sah sebagai transaksi hutang piutang oleh Para Pihak.

M. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

1. PERJANJIAN KREDIT

- 1) Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 92 tanggal 27 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, SH., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Para Pihak	Perseroan sebagai Penerima Kredit Untuk melakukan perbuatan hukum ini Direksi telah memperoleh persetujuan sebagaimana termaktub dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris dan Surat Pernyataan dan Persetujuan Pemegang Saham, keduanya dibuat di bawah tangan tertanggal 29 Juni 2021. Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 32 tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., M.Kn., notaris berkedudukan di kota Balikpapan, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Para Pemegang Saham untuk: (1) Mengalihkan dan/atau melepaskan hak kepada pembeli atas Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di kompleks Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan (2) Membuat dan mendandatangani perjanjian kerja sama dengan pihak Bank sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh Bank terhadap

		Pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan (3) Memberiikan jaminan kepada Bank yang memberikan fasilitas kredit kepada pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan dimana sertifikat tanda bukti haknya belum terbit atau belum dibaliknama ke atas nama Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan membeli kembali
		PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara disingkat PT BDP Kaltim Kaltara sebagai Bank
Penerima Kredit telah memperoleh dari Bank fasilitas-fasilitas Pinjaman berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penerima Kredit dan Bank sebagai berikut:		
		(1) Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 September 2012 dibuat dihadapan Melania Minsye Hambali, SH., Notaris di Balikpapan
		(2) Addendum Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 10 Februari 2014 dibuat di hadapan Maria Astuti, SH., Notaris di Samarinda
		(3) Addendum Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 20 Januari 2016 dibuat di hadapan Maria Astuti, SH., Notaris di Samarinda
		(4) Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 72 tanggal 27 Desember 2017 dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., MKn., Notaris di Kota Balikpapan
		(5) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 051/PK-51/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dibuat di bawah tangan
		(6) Permohonan Penerima Kredit No. 018/FA-WBL/III/2021 tanggal 25 Maret 2021 dan telah disetujui oleh Bank sebagaimana dalam Surat Persetujuan Keputusan Kredit No. 008/D-1/BPD-KP/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021
Jenis Fasilitas	:	Kredit Investasi – Non Revolving
Besarnya Plafon Kredit atau sisa pokok pinjaman restrukturisasi	:	Rp80.797.141.214,03
Deferred Interest Payment (DIP)	:	(1) Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 setiap bulannya sebesar Rp186.278.181,70 (2) Terhitung mulai April 2022 s.d. Desember 2022 setiap bulannya sebesar Rp1.100.000.000,00 (3) Terhitung mulai Januari 2023 s.d. Desember 2023 setiap bulannya sebesar Rp1.140.000.000.000,00 (4) Terhitung mulai Januari 2024 s.d. Desember 2024 setiap bulannya sebesar Rp1.180.000.000.000,00 (5) Terhitung mulai Januari 2025 s.d. Desember 2025 setiap bulannya sebesar Rp1.220.000.000.000,00 (6) Terhitung mulai Januari 2026 s.d. Desember 2026 setiap bulannya sebesar Rp1.260.000.000.000,00 (7) Terhitung mulai Januari 2027 s.d. Desember 2027 setiap bulannya sebesar Rp1.300.000.000.000,00 (8) Terhitung mulai Januari 2028 s.d. Desember 2028 setiap bulannya sebesar Rp1.340.000.000.000,00 (9) Terhitung mulai Januari 2029 s.d. Desember 2029 setiap bulannya sebesar Rp1.380.000.000.000,00 (10) Terhitung mulai Januari 2030 s.d. Desember 2030 setiap bulannya sebesar Rp1.420.000.000.000,00 (11) Terhitung mulai Januari 2031 s.d. Desember 2031 setiap bulannya sebesar Rp1.460.000.000.000,00

		(12) Terhitung mulai Januari 2032 s.d. Desember 2032 setiap bulannya sebesar Rp1.700.000.000.000,00
		(13) Terhitung mulai Januari 2033 s.d. Juni 2033 setiap bulannya sebesar Rp1.700.000.000.000,00
		(14) Terhitung mulai Juli 2033 sebesar Rp411.873.895,69
Bunga	:	Terhadap restrukturisasi kredit ini Penerima Kredit dikenakan suku Bunga sebesar 12,50% per tahun dengan metode perhitungan sliding dengan skema pembayaran bunga sebagai berikut: Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 dengan pembayaran bunga sebesar Rp93.139.090,85 dan sisanya akan dilakukan penangguhan pembayaran DIP Terhitung mulai Juni April 2022 s.d. September 2033 dikenakan suku Bunga 12,50%
Jaminan	:	Personal Guarantee atas nama Christopher Sumasto Perseroan tidak memiliki kewajiban kepada Christopher Sumasto selaku pemberi personal guarantee
Affirmative Covenant	:	Selama Fasilitas kredit belum lunas, maka Penerima Kredit diwajibkan untuk: (1) Memberitahukan secara tertulis kepada Bank setiap peristiwa tersebut di bawah ini: - Adanya permohonan pailit yang diajukan oleh pihak lain kepada Pengadilan Niaga - Terjadi Sengketa atau perkara dengan pihak ketiga - Terjadi suatu peristiwa atau keadaan yang termasuk sebagai cidera janji (2) Memelihara dan mempertahankan agar setiap dokumen perizinan, legalitas, lisensi, dan persetujuan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diisyaratkan untuk menjalankan usaha secara sah tetap berlaku (3) Menyampaikan atau menyerahkan secara rutin dan tepat waktu kepada Bank meliputi : a) Laporan Keuangan Inhouse secara periodik yang telah disahkan Direksi, paling lambat 2 bulan sejak akhir periode laporan b) Laporan keuangan audited tahunan yang dibuat oleh Akuntan Publik paling lambat 6 bulan pada tahun berikutnya. Laporan Keuangan yang disampaikan sesuai dengan ketentuan pajak dan merupakan lampiran dari SPT Tahunan Pajak Penghasilan. c) Menyampaikan Laporan Stock Apartemen & Kondotel beserta hasil penjualannya secara periodik atau sewaktu – waktu jika diperlukan d) Menyampaikan copy perjanjian kerja sama sewa menyewa hotel grand jatra balikpapan yang masih berlaku e) Menyampaikan copy Perjanjian Kerja Sama terkait profit sharing/sejenisnya terkait pengelolaan parkir di Kawasan Balikpapan Superblock yang masih berlaku. (4) Penerima Kredit bersedia menambah agunan jika terdapat penurunan nilai agunan sebagai collateral coverage dan bersedia dilakukan perikatan ulang.
Negative Covenant	:	Tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Bank, Penerima Kredit dilarang: (1) Merubah susunan pengurus perusahaan

		(2) Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Penerima Kredit (3) Melakukan perubahan modal saham/penjualan saham/pengalihan saham/menjaminkan saham Perseroan (4) Mengadakan merger dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/melepaskan atas aset perusahaan (5) Merubah bentuk atau status hukum perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan (6) Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi (7) Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain (8) Melakukan investasi lain di luar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan (9) Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit (10) Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan tertulis dari Bank.
Event Default	of :	(1) Penerima Kredit tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/ Pernyataan yang telah disampaikan kepada Bank (2) Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit (3) Penerima Kredit melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit (4) Pernyataan tidak dipenuhi atau tidak sesuai dengan fakta sebenarnya (5) Penerima Kredit tidak memenuhi ketentuan Syarat Restrukturisasi Kredit, Affirmative Covenants dan Negative Covenants

- 2) Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 93 tanggal 27 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria,SH., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Para Pihak	Perseroan sebagai Penerima Kredit Untuk melakukan perbuatan hukum ini Direksi telah memperoleh persetujuan sebagaimana termaktub dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris dan Surat Pernyataan dan Persetujuan Pemegang Saham, keduanya dibuat di bawah tangan tertanggal 29 Juni 2021. Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 32 tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., M.Kn., notaris berkedudukan di kota Balikpapan, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Para Pemegang Saham untuk: (1) Mengalihkan dan/atau melepaskan hak kepada pembeli atas Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di kompleks Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan (2) Membuat dan mendandatangani perjanjian kerja sama dengan pihak Bank sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh Bank terhadap Pemberi Ruko dan/atau Rukan

		dan/atau Apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan
		(3) Memberiikan jaminan kepada Bank yang memberikan fasilitas kredit kepada pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan dimana sertifikat tanda bukti haknya belum terbit atau belum dibaliknama ke atas nama Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan membeli kembali
		PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara disingkat PT BPD Kaltim Kaltara sebagai Bank
Penerima Kredit telah memperoleh dari Bank fasilitas-fasilitas Pinjaman berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penerima Kredit dan Bank sebagai berikut:		
(1) Perjanjian Kredit No. 52 tanggal 26 September 2012 dibuat dihadapan Melania Minsye Hambali, SH., Notaris di Balikpapan		
(2) Addendum Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 24 Desember 2014 dibuat di hadapan Mila Amelia Septi, SH., pengganti Maria Astuti, SH., Notaris di Samarinda		
(3) Addendum Perjanjian Kredit No. 04 tanggal 20 Januari 2016 dibuat di hadapan Maria Astuti, SH., Notaris di Samarinda		
(4) Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 73 tanggal 27 Desember 2017 dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., MKn., Notaris di Kota Balikpapan		
(5) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 055/PK-52/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dibuat di bawah tangan		
(6) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 052/PK-52/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dibuat di bawah tangan		
(7) Permohonan Penerima Kredit No. 018/FA-WBL/III/2021 tanggal 25 Maret 2021 dan telah disetujui oleh Bank sebagaimana dalam Surat Persetujuan Keputusan Kredit No. 008/D-1/BPD-KP/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021		
Jenis Fasilitas	:	Kredit Investasi – Non Revolving
Besarnya Plafon Kredit atau sisa pokok pinjaman restrukturisasi	:	Rp260.838.061.895,80
Defferd Interest Payment (DIP)	:	(1) Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 setiap bulannya sebesar Rp601.363.354,66
		(2) Terhitung mulai April 2022 s.d. Desember 2022 setiap bulannya sebesar Rp3.300.000.000,00
		(3) Terhitung mulai Januari 2023 s.d. Desember 2023 setiap bulannya sebesar Rp3.500.000.000,00
		(4) Terhitung mulai Januari 2024 s.d. Desember 2024 setiap bulannya sebesar Rp3.700.000.000,00
		(5) Terhitung mulai Januari 2025 s.d. Desember 2025 setiap bulannya sebesar Rp3.900.000.000,00
		(6) Terhitung mulai Januari 2026 s.d. Desember 2026 setiap bulannya sebesar Rp4.100.000.000,00
		(7) Terhitung mulai Januari 2027 s.d. Desember 2027 setiap bulannya sebesar Rp4.300.000.000,00
		(8) Terhitung mulai Januari 2028 s.d. Desember 2028 setiap bulannya sebesar Rp4.500.000.000,00
		(9) Terhitung mulai Januari 2029 s.d. Desember 2029 setiap bulannya sebesar Rp4.700.000.000,00
		(10) Terhitung mulai Januari 2030 s.d. Desember 2030 setiap bulannya sebesar Rp5.000.000.000,00
		(11) Terhitung mulai Januari 2031 s.d. Desember 2031 setiap bulannya sebesar Rp5.200.000.000,00

		(12) Terhitung mulai Januari 2032 s.d. Desember 2032 setiap bulannya sebesar Rp5.200.000.000,00
		(13) Terhitung mulai Januari 2033 s.d. Juni 2033 setiap bulannya sebesar Rp5.200.000.000,00
		(14) Terhitung mulai Juli 2033 sebesar Rp3.383.927.442,37
Bunga	:	Terhadap restrukturisasi kredit ini Penerima Kredit dikenakan suku Bunga sebesar 12,50% per tahun dengan metode perhitungan sliding dengan skema pembayaran bunga sebagai berikut: Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 dengan pembayaran bunga sebesar Rp300.681.677,33 dan sisanya akan dilakukan penangguhan pembayaran DIP Terhitung mulai Juni April 2022 s.d. September 2033 dikenakan suku Bunga 12,50%
Jaminan	:	Personal Guarantee atas nama Christopher Sumasto Perseroan tidak memiliki kewajiban kepada Christopher Sumasto selaku pemberi personal guarantee
Affirmative Covenant	:	Selama Fasilitas kredit belum lunas, maka Penerima Kredit diwajibkan untuk: (1) Memberitahukan secara tertulis kepada Bank setiap peristiwa tersebut di bawah ini: • Adanya permohonan pailit yang diajukan oleh pihak lain kepada Pengadilan Niaga • Terjadi Sengketa atau perkara dengan pihak ketiga • Terjadi suatu peristiwa atau keadaan yang termasuk sebagai cidera janji (2) Memelihara dan mempertahankan agar setiap dokumen perizinan, legalitas, lisensi, dan persetujuan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diisyaratkan untuk menjalankan usaha secara sah tetap berlaku (3) Menyampaikan atau menyerahkan secara rutin dan tepat waktu kepada Bank meliputi : a) Laporan Keuangan Inhouse secara periodik yang telah disahkan Direksi, paling lambat 2 bulan sejak akhir periode laporan b) Laporan keuangan audited tahunan yang dibuat oleh Akuntan Publik paling lambat 6 bulan pada tahun berikutnya. Laporan Keuangan yang disampaikan sesuai dengan ketentuan pajak dan merupakan lampiran dari SPT Tahunan Pajak Penghasilan. c) Menyampaikan Laporan Stock Apartemen & Kondotel beserta hasil penjualannya secara periodik atau sewaktu – waktu jika diperlukan d) Menyampaikan copy perjanjian kerja sama sewa menyewa hotel grand jatra balikpapan yang masih berlaku e) Menyampaikan copy Perjanjian Kerja Sama terkait profit sharing/sejenisnya terkait pengelolaan parkir di Kawasan Balikpapan Superblock yang masih berlaku.

		(4) Penerima Kredit bersedia menambah agunan jika terdapat penurunan nilai agunan sebagai collateral coverage dan bersedia dilakukan perikatan ulang.
Negative Covenant	:	Tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Bank, Penerima Kredit dilarang: (1) Merubah susunan pengurus perusahaan (2) Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Penerima Kredit (3) Melakukan perubahan modal saham/penjualan saham/pengalihan saham/menjaminkan saham Perseroan (4) Mengadakan merger dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/melepaskan atas aset perusahaan, dan melakukan go public/Intial Public Offering (5) Merubah bentuk atau status hukum perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan (6) Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi (7) Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain (8) Melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Penerima Kredit (9) Melakukan investasi lain di luar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan (10) Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit (11) Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan tertulis dari Bank
Event of Default	:	(1) Penerima Kredit tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/ Pernyataan yang telah disampaikan kepada Bank (2) Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit (3) Penerima Kredit melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit (4) Pernyataan tidak dipenuhi atau tidak sesuai dengan fakta sebenarnya (5) Penerima Kredit tidak memenuhi ketentuan Syarat Restrukturisasi Kredit, Affirmative Covenants dan Negative Covenants

- 3) Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 94 tanggal 27 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria,SH., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Para Pihak	:	Perseroan sebagai Penerima Kredit Untuk melakukan perbuatan hukum ini Direksi telah memperoleh persetujuan sebagaimana termaktub dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris dan Surat Pernyataan dan Persetujuan Pemegang Saham, keduanya dibuat di bawah tangan tertanggal 29 Juni 2021. Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 32 tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., M.Kn., notaris berkedudukan di kota Balikpapan, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Para Pemegang Saham untuk:

		(1) Mengalihkan dan/atau melepaskan hak kepada pembeli atas Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di kompleks Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan (2) Membuat dan mendandatangani perjanjian kerja sama dengan pihak Bank sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh Bank terhadap Pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan (3) Memberikan jaminan kepada Bank yang memberikan fasilitas kredit kepada pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan dimana sertifikat tanda bukti haknya belum terbit atau belum dibaliknama ke atas nama Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan membeli kembali
		PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara disingkat PT BPD Kaltim Kaltara sebagai Bank
Penerima Kredit telah memperoleh dari Bank fasilitas-fasilitas Pinjaman berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penerima Kredit dan Bank sebagai berikut:		
		(1) Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 3 Maret 2016 dibuat dihadapan Cathy Megawe, SH., Notaris di Kota Balikpapan
		(2) Addendum Perjanjian Restrukturisasi No. tanggal 27 Desember 2017 dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., MKn., Notaris di Kota Balikpapan
		(3) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 056/PK-05/IV/2019 tanggal 30 April 2019 dibuat di bawah tangan
		(4) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 053/PK-05/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dibuat di bawah tangan
		(5) Permohonan Penerima Kredit No. 018/FA-WBL/III/2021 tanggal 25 Maret 2021 dan telah disetujui oleh Bank sebagaimana dalam Surat Persetujuan Keputusan Kredit No. 008/D-1/BPD-KP/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021
Jenis Fasilitas	:	Kredit Investasi – <i>Non Revolving</i>
Terhadap Fasilitas Kredit dari Bank kepada Penerima Kredit sesuai Perjanjian Kredit dengan outstanding Kredit sebesar Rp92.102.320.685,25		
Defferd Interest Payment (DIP)	:	(1) Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 setiap bulannya sebesar Rp212.358.463,64 (2) Terhitung mulai April 2022 s.d. Desember 2022 setiap bulannya sebesar Rp1.150.000.000,00 (3) Terhitung mulai Januari 2023 s.d. Desember 2023 setiap bulannya sebesar Rp1.225.000.000,00 (4) Terhitung mulai Januari 2024 s.d. Desember 2024 setiap bulannya sebesar Rp1.300.000.000,00 (5) Terhitung mulai Januari 2025 s.d. Desember 2025 setiap bulannya sebesar Rp1.375.000.000,00 (6) Terhitung mulai Januari 2026 s.d. Desember 2026 setiap bulannya sebesar Rp1.450.000.000,00 (7) Terhitung mulai Januari 2027 s.d. Desember 2027 setiap bulannya sebesar Rp1.525.000.000,00 (8) Terhitung mulai Januari 2028 s.d. Desember 2028 setiap bulannya sebesar Rp1.600.000.000,00 (9) Terhitung mulai Januari 2029 s.d. Desember 2029 setiap bulannya sebesar Rp1.675.000.000,00 (10) Terhitung mulai Januari 2030 s.d. Desember 2030 setiap bulannya sebesar Rp1.750.000.000,00

		(11) Terhitung mulai Januari 2031 s.d. Desember 2031 setiap bulannya sebesar Rp1.825.000.000,00
		(12) Terhitung mulai Januari 2032 s.d. Desember 2032 setiap bulannya sebesar Rp1.825.000.000,00
		(13) Terhitung mulai Januari 2033 s.d. Juni 2033 setiap bulannya sebesar Rp1.825.000.000,00
		(14) Terhitung mulai Juli 2033 sebesar Rp2.009.358.829,53
Besarnya Outstanding DIP adalah Rp31.698.251.115,07 yang wajib dibayar kemudian oleh Penerima Kredit dalam 23 bulan terhitung mulai September 2031 sampai dengan Juli 2033		
Bunga	:	Terhadap restrukturisasi kredit ini Penerima Kredit dikenakan suku Bunga sebesar 12,50% per tahun dengan metode perhitungan sliding dengan skema pembayaran bunga sebagai berikut: Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 dengan pembayaran bunga sebesar Rp106.179.231,82 dan sisanya akan dilakukan penangguhan pembayaran DIP Terhitung mulai Juni 2022 s.d. September 2033 dikenakan suku Bunga 12,50%
Jaminan	:	Personal Guarantee atas nama Christopher Sumasto
Affirmative Covenant	:	Selama Fasilitas kredit belum lunas, maka Penerima Kredit diwajibkan untuk: (1) Memberitahukan secara tertulis kepada Bank setiap peristiwa tersebut di bawah ini: • Adanya permohonan pailit yang diajukan oleh pihak lain kepada Pengadilan Niaga • Terjadi Sengketa atau perkara dengan pihak ketiga • Terjadi suatu peristiwa atau keadaan yang termasuk sebagai cidera janji (2) Memelihara dan mempertahankan agar setiap dokumen perizinan, legalitas, lisensi, dan persetujuan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diisyaratkan untuk menjalankan usaha secara sah tetap berlaku (3) Menyampaikan atau menyerahkan secara rutin dan tepat waktu kepada Bank meliputi : a) Laporan Keuangan Inhouse secara periodik yang telah disahkan Direksi, paling lambat 2 bulan sejak akhir periode laporan b) Laporan keuangan audited tahunan yang dibuat oleh Akuntan Publik paling lambat 6 bulan pada tahun berikutnya. Laporan Keuangan yang disampaikan sesuai dengan ketentuan pajak dan merupakan lampiran dari SPT Tahunan Pajak Penghasilan. c) Menyampaikan Laporan Stock Apartemen & Kondotel beserta hasil penjualannya secara periodik atau sewaktu – waktu jika diperlukan d) Menyampaikan copy perjanjian kerja sama sewa menyewa hotel grand jatra balikpapan yang masih berlaku

		e) Menyampaikan copy Perjanjian Kerja Sama terkait profit sharing/sejenisnya terkait pengelolaan parkir di Kawasan Balikpapan Superblock yang masih berlaku.
		(4) Penerima Kredit bersedia menambah agunan jika terdapat penurunan nilai agunan sebagai collateral coverage dan bersedia dilakukan perikatan ulang.
Negative Covenant	:	Tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Bank, Penerima Kredit dilarang: 1) Merubah susunan pengurus perusahaan 2) Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Penerima Kredit 3) Melakukan perubahan modal saham/penjualan saham/pengalihan saham/menjaminkan saham Perseroan 4) Mengadakan merger dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/melepaskan atas aset perusahaan, dan melakukan go public/Initial Public Offering 5) Merubah bentuk atau status hukum perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan 6) Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi 7) Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain 8) Melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Penerima Kredit 9) Melakukan investasi lain di luar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan 10) Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit 11) Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan tertulis dari Bank
Event of Default	:	(6) Penerima Kredit tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/ Pernyataan yang telah disampaikan kepada Bank (7) Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit (8) Penerima Kredit melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit (9) Pernyataan tidak dipenuhi atau tidak sesuai dengan fakta sebenarnya (10) Penerima Kredit tidak memenuhi ketentuan Syarat Restrukturisasi Kredit, Affirmative Covenants dan Negative Covenants

Perseroan telah memperoleh persetujuan dan pengenyampingan (waiver) dari Bank sebagaimana tercantum dalam surat Kreditor No. 360/D-1/BPD-PST/VI/2022 tanggal 24 Juni 2022 yaitu:

1. Memberikan persetujuan atas perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka berikut perubahan anggaran dasar Perseroan mengenai status Perseroan.
2. Mengesampingkan (Waiver) mengenai pembayaran dividen, serta mengetahui dan membenarkan atas utang pada Bank BCA, Tifa Finance, Glory Venture Capital Ltd. dan Haddonston Viz Venture Pte Ltd dengan syarat:

- a. Pembayaran/pembagian dividen tidak mengurangi/ mengganggu pembayaran kewajiban terhadap Bank.
 - b. Pembayaran atau pengembalian atas utang tersebut tidak mengurangi/mengganggu pembayaran kewajiban terhadap Bank.
 - c. Adanya kontribusi terhadap penurunan pokok kredit [ada Bank sebesar 2,5% dari saldo laba bersih.
3. Mengesampingkan (Waiver) mengenai perubahan susunan pengurus dan pemegang saham dengan batasan:
- a. Menjaga kepemilikan saham pada pemegang saham pengendali atas nama Christopher Sumasto dan Clarissa Sumasto dengan minimum kepemilikan 51% dari total saham Perseroan.
 - b. Apabila pemegang saham pengendali hendak menjual atau mengalihkan sebagian atau keseluruhan saham yang dimiliki, maka wajib atas sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Bank.
- 4) Perjanjian Kredit No. 04 tanggal 03 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Satria Amiputra A, SE., SH., M.Ak., MH., M.Kn notaris di Jakarta yang terakhir diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 04452/PPK/SLK/2020 tanggal 03 Juli 2020 yang dibuat di bawah tangan dengan uraian sebagai berikut:

Para Pihak	:	1. PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") 2. Perseroan ("Debitor")
Jumlah Fasilitas Pembiayaan	:	1) Fasilitas Kredit Investasi 1, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp30.000.000.000,00 2) Fasilitas Kredit Investasi 2, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp25.000.000.000,00
Tujuan	:	Fasilitas kredit akan digunakan untuk pembangunan PAM Tower dan Tower B yang terletak di Blok G Balikpapan Superblock
Jangka Waktu	:	1) Fasilitas Kredit Investasi 1, sampai dengan September 2021 2) Fasilitas Kredit Investasi 2, sampai dengan September 2023
Jaminan	:	1) 1 unit tanah dan bangunan (PAM Tower) di Jl Jend Sudirman No. 47 – 52, Komplek Ruko Balikpapan Super Block, Blok G No. 16-17 Rt 04, Balikpapan, Kalimantan Timur, atas nama PT Wulandari Bangun Laksana (terdiri dari 3 sertifikat). 2) 1 unit tanah dan bangunan (Office Tower B) di Jl Jend Sudirman No. 47-52, Komplek Ruko Balikpapan Super Block, Blok G No. 33 A RT 40, Balikpapan, Kalimantan Timur, atas nama PT Wulandari Bangun Laksana (terdiri dari 2 sertifikat). 3) 1 Unit tanah kosong di Jl Jend Sudirman Balikpapan Super Block No. 47 – 52, Blok G sebelah office tower B, Balikpapan, Kalimantan Timur, atas nama PT Wulandari Bangun Laksana. Bukti APHT. 4) Personal Guarantee atas nama Bapak Christopher Sumasto sebesar Rp30.000.000.000,00. Bukti Akta Penjaminan · Perseroan tidak memiliki kewajiban kepada Christopher Sumasto selaku pemberi personal guarantee

Hak dan Kewajiban	:	Kecuali bilana BCA secara tertulis menetapkan lain, Debitor wajib untuk: - Mentaati semua undang – undang, peraturan pemerintah, kebijakan pemerintah, petunjuk atau instruksi dari pemerintah yang berlaku terhadap Debitor - Segera memberitahukan kepada BCA secara tertulis tentang adanya setiap perkara yang menyangkut Debitor, baik perdata, tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana yang akan mempengaruhi usaha maupun harta kekayaan Debitor - Segera memberitahukan kepada BCA secara tertulis dengan melampirkan dokumen pendukung setiap kali terjadi perubahan anggaran dasar serta perubahan susunan Direksi Komisaris dan/atau pemegang saham Debitor (apabila Debitor berbentuk badan) - Membayar semua biaya yang timbul dan berhubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit serta pelaksanaan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan perjanjian kredit meskipun fasilitas kredit tidak digunakan dan/atau perjanjian kredit dibatalkan - Memberikan segala keterangan yang diminta oleh BCA yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit dan agunan - Mempertahankan Hak atas Kekayaan Intelektual, antara lain hak cipta, paten dan merek yang telah atau akan dimiliki oleh Debitor - Khusus bagi Debitor berbentuk Perseroan Terbatas yang memiliki aktiva dan/atau peredaran usaha sebesar Rp50.000.000.000,00 atau lebih per tahun, atau Debitor Perorangan yang fasilitas kreditnya digunakan untuk membiayai Perseroan Terbatas yang memiliki aktiva dan/atau peredaran usaha sebesar Rp50.000.000.000,00 atau lebih per tahun, wajib menyerahkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik terdaftar setiap 1 tahun sekali, selambat-lambatnya 6 bulan setelah berakhir tahun buku - Menyerahkan kepada BCA berupa: - Laporan keuangan audited tahunan paling lambat 180 hari dari tanggal tutup buku - Laporan keuangan intern tahun berjalan apabila terdapat permohonan tambahan fasilitas atau pengolahan berikutnya - Daftar penyewa terbatu dan salinan perjanjian ataupun perpanjangan sewa menyewa terbaru setiap 1 tahun. - Melakukan penilaian ulang seluruh agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BCA - Menjaga ratio keuangan berupa:

		- Debt Service Coverage lebih besar dari 1 kali - Debt/Equity maksimal 3 kali k. Mendubordinasikan pinjaman pemegang saham atau hutang ke perusahaan afiliasi yang ada dan yang akan timbul dimasa yang akan datang terhadap kewajiban ke BCA, kecuali apabila pinjaman pemegang saham atau hutang ke perusahaan afiliasi dialihkan menjadi modal l. Tetap memusatkan aktivitas keuangan Debitur di BCA m. Memberitahukan secara tertulis kepada BCA setiap penanaman hutang bank, hutang leasing dan jasa keuangan lainnya di atas Rp1000.000.000
Negative Covenant	:	Selama Debitur belum membayar lunas utang atau batas waktu penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit belum berakhir, Debitur tidak diperkenankan untuk melakukan hal – hal di bawah ini, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BCA: Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari – hari
Hukum yang Berlaku	:	Hukum Negara Republik Indonesia
Yurisdiksi Penyelesaian Sengketa	:	Pengadilan Negeri Balikpapan di Kalimantan Timur
Catatan	:	Sebagaimana termaktub dalam Surat BCA No. 104/MO/AO-GMD/2022 tanggal 04 Maret 2022, BCA telah menyetujui perubahan status kelembagaan Debitur dari perusahaan tertutup menjadi menjadi perusahaan terbuka terkait Rencana Penawaran Umum Perdana Saham (IPO) Debitur. BCA menyetujui penghapusan atas kewajiban mendapatkan persetujuan atas perubahan pengurus dan pemegang saham Debitur dari BCA, dengan batasan: a. Debitur harus menyerahkan 1 set prospektus perusahaan kepada Bank selambat – lambatnya pada tanggal IPO, serta setiap tahun menyerahkan <i>company profile</i> tahunan kepada Bank; b. Persetujuan mengenai pencabutan syarat yang berbunyi bahwa “Selama masih terdapat fasilitas kredit di Bank maka pergantian pengurus dan pemegang saham Debitur dan pembagian deviden harus dengan persetujuan Bank” tidak berlaku jika proses IPO Debitur tidak terlaksana atau dibatalkan; c. Apabila terdapat <i>corporate action</i> (termasuk perubahan pemegang saham dan pengurus), Debitur harus memberitahukan secara tertulis kepada BCA. Namun, apabila perubahan pemegang saham tersebut menyebabkan komposisi kepemilikan Bapak Christopher Sumasto dan keluarga menjadi kurang dari 50% maka Debitur harus mendapatkan persetujuan BCA; d. Debitur menjaga agar kolektibilitas tidak semakin menurun;

		e. Tidak diperbolehkan adanya tunggakan seluruh fasilitas kredit di Bank; f. Syarat – syarat lain sesuai dengan ketentuan di Bank.
		Berdasarkan Surat BCA No. 354/GMD/2022 tanggal 27 Juni 2022, sehubungan dengan pemberitahuan Perseroan dengan No.003/BSB-LGL/XI/2021 tanggal 23 Nopember 2021 mengenai pinjaman Perseroan dengan Haddoston Viz Venture Pte. Ltd, Glory Venture Capital Ltd serta fasilitas pembiayaan dari PT KBD Tifa Finance Tbk. yang telah diterima oleh BCA

- 5) Akta Perjanjian Hutang Antara PT Securindo Packatama Indonesia dengan PT Wulandari Bangun Laksana No. 47 tanggal 06 September 2019 yang dibuat di hadapan Edison Jingga, SH., MH., notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan uraian sebagai berikut:

Para Pihak	:	1. PT Securindo Packatama Indonesia (“Kreditur”) 2. Perseroan (“Debitur”)
Jumlah Fasilitas	:	Rp10.000.000.000,00
Tujuan	:	Membiayai revitalisasi gedung parkir di Kawasan Balikpapan Superblock
Jangka Waktu	:	16 September 2019 s.d 15 September 2029
Jaminan	:	Debitur secara sukarela menunjuk Kreditur sebagai satu – satunya pengelola perparkiran di Proyek, hal mana akan diatur secara tersendiri dalam sebuah Perjanjian Jasa akan dilaksanakan dalam waktu yang bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Hutang.
Hak dan Kewajiban	:	Kreditur berhak, tanpa memerlukan suatu keputusan dari pengadilan atau teguran jurusita, menuntut dari Debitur dengan segera dan sekaligus, tanpa pemotongan ataupun hak kompensasi apapun juga atas sisa hutang pokok tanpa bunga dan biaya yang lain, yang berdasarkan Perjanjian Hutang ini terutama oleh Debitur, dan Kreditur dapat mengambil tindakan hukum yang diperlukan menurut Perjanjian hutang yang mengikat antara Kreditur dan Debitur berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku untuk menjamin pembayarannya bilamana: 1. Debitur gagal melaksanakan salah satu kewajiban – kewajiban menurut Perjanjian Hutang yang mengikat antara Kreditur dan Debitur; 2. Apabila ada dari penunjukan Debitur, jaminan atau perjanjian yang dimuat dalam Perjanjian Hutang ini, atau perjanjian – perjanjian lain disebutkan disini, ada yang menunjukan ketidakbenaran, ketidaktepatan atau kekeliruan; 3. Debitur membuat permohonan untuk menyatakan pailit; atau mengadakan tindakan yang dapat dan yang mengakibatkan, jika tidak diakhir dalam 60 hari, menyebabkan keadaan pailit atau kepailitan Debitur; 4. Terjadinya suatu kejadian pelanggaran atau ada kejadian yang, dengan memberikan pemberitahuan atau penundaan waktu atau keduanya, akan menjadi

		pelanggaran dalam perjanjian hutang atau dokumen – dokumen atau perjanjian – perjanjian lain sebagaimana disebutkan dalam perjanjian ini atau perjanjian tambahan atau turunan lainnya; 5. Pengadilan atau badan pemerintahan lain menemukan bahwa ada perjanjian – perjanjian atau dokumen – dokumen atau satu bagian yang dijelaskan dalam Perjanjian adalah tidak dapat berlaku atau tidak dapat dijalankan; 6. Terjadinya suatu gangguan di dalam pasar keuangan atau situasi ekonomi atau perubahan keadaan yang sulit termasuk tetapi tidak terbatas pada setiap tindakan oleh pemerintah yang berwenang juga bertindak untuk mengakhiri atau tidak melaksanakan kegiatan Debitur, sehingga dalam pandangan Kreditor merugikan, menunda atau menghambat pemenuhan kewajiban Debitur di dalam Perjanjian hutang ini.
Hukum yang Berlaku	:	Hukum Negara Republik Indonesia
Yurisdiksi Penyelesaian Sengketa	:	Pengadilan Negeri Kota Balikpapan

- 6) Perjanjian Pinjaman tanggal 7 Desember 2021 antara Haddonston Viz Ventures Pte. Ltd (UEN:201214884R), suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Republic Singapore dengan kantor yang terdaftar di 10 Anson Road #03-05, International Plaza, Singapore 079903 (“**Kreditor**”) dengan Perseroan (“**Debtor**”), dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

Jumlah Pinjaman	:	Rp150.000.000.000,00, melalui satu atau lebih penarikan
Tujuan Fasilitas Pinjaman	:	Debitor hanya akan mempergunakan Pinjaman untuk keperluan modal kerja dan/atau hutang Debitor
Bunga	:	3% per tahun
Jangka Waktu	:	1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu sampai dengan 7 Desember 2022
Pelunasan	:	Para Pihak sepakat bahwa pengembalian pinjaman dilakukan dengan cara mengkonversinya ke dalam saham baru yang akan diterbitkan oleh Debitor melalui Penawaran Umum Saham. Debitor akan menerbitkan saham baru sehubungan dengan Pinjaman dengan formula sebagai berikut: $N=L/P$ Dengan pengertian N = jumlah keseluruhan saham baru L= keseluruhan pinjaman P= Harga Konversi, yaitu harga IPO, yang akan ditentukan pada akhir masa book building
		Penerbitan saham baru oleh Debitor harus mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham dan Proses IPO melalui Pernyataan Pendaftaran oleh Debitor dinyatakan

		Efektif oleh OJK sesuai dengan Peraturan Pasar Modal yang berlaku.
		Dalam hal Debitor gagal melakukan IPO dengan alasan apapun, Debitor, dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang sahamnya dan dengan memperhatikan peraturan perundangan-undangan Republik Indonesia yang berlaku akan menerbitkan saham baru untuk Kreditor paling lambat pada Tanggal Jatuh Tempo. Harga konversi salram akan ditentukan 1 bulan sebelum Tanggal Jatuh Tempo. Harga konversi akan disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Kreditor.
Jaminan	:	Jaminan Perorangan (<i>borgtocht</i>) dari Pemegang Saham Pengendali Debitor
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Sengketa	:	Hukum Negara RI dan penyelesaian sengketa melalui BANI

- 7) Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi (Loan Agreement With Option to Convert) tanggal 25 November 2020 jo. Addendum Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi (Amendment Loan Agreement With Option to Convert) tanggal 17 November 2021 antara Perseroan sebagai Debitor dan Glory Venture Capital Ltd, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum negara Malaysia dan berkedudukan di Main Office Tower, Unit Level 11(A), Financial Park Labuan, Jl. Merdeka 87000, Federal Territory of Labuan, Malaysia, sebagai Kreditor, dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

Jumlah Pinjaman	:	Rp150.000.000.000,00
Tujuan Fasilitas Pinjaman	:	untuk keperluan operasional dan/atau Modal Kerja dan/atau hutang Debitor
Bunga	:	3% per tahun
Jangka Waktu	:	1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu 25 November 2020, dan telah di addendum menjadi tanggal 17 November 2022
Pembayaran Kembali Pinjaman dan Konversi atas Pinjaman	:	Para Pihak sepakat bahwa nominal Pinjaman tidak dapat dikembalikan selain dengan cara konversi dari Pinjaman ke dalam saham baru Debitor yang diterbitkan bersamaan dengan Penawaran Umum Saham ('PUS) Debitor yang akan jatuh paling lambat 1 (satu) tahun setelah penandatanganan Addendum Perjanjian ini.
Jaminan	:	Jaminan Perorangan (<i>borgtocht</i>) dari Pemegang Saham Pengendali Debitor
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Sengketa	:	Hukum Negara RI dan penyelesaian sengketa melalui BANI

2. PERJANJIAN SEWA PEMBIAYAAN

Sesuai dengan surat dan PT KBD Tifa Finance Tbk No. 010/DIR/HO/01/22 tanggal 25 Januari 2022, telah memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan terbuka berikut perubahan Anggaran Dasar Perseroan menjadi Anggaran Dasar Perusahaan Terbuka, menyetujui perubahan pengurus, mengeyampingkan persetujuan perubahan susunan pemegang saham Perseroan dan mengesampingkan mengenai pembatasan pembayaran dividen, berdasarkan Perjanjian Sewa Pembiayaan (*Finance Lease Agreement*) antara Perseroan ("**Lessee**") dan PT KBD Tifa Finance Tbk ("**Lessor**"), seluruhnya dibuat di bawah tangan, hukum yang berlaku adalah Hukum Negara Republik Indonesia dengan yurisdiksi Penyelesaian Sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Sewa Pembiayaan	Jumlah Pembiayaan	Jangka Waktu
1.	Perjanjian Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease Agreement</i>) No. KLLS170400290 tanggal 26 April 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS170300290 tanggal 23 Juli 2020	3 set water cooled centrifugal chiller dan 1 set air handling & split duct	Rp5.147.982.779,00	23-04-2023
2.	Perjanjian Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease Agreement</i>) No. KLLS170300130 tanggal 15 Maret 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS170300130 tanggal 23 Juli 2020	32 mesin Sigma dan 1 unit genset	Rp4.050.022.201,00	23-03-2023
3.	Perjanjian Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease Agreement</i>) No. KLLS181100340 tanggal 06 November 2018 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS181100340 tanggal 23 Juli 2020	1 set waterpark equipment merek Aquaboom Waterpark Equipment	Rp5.547.650.765,00	23-10-2024
4.	Perjanjian Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease Agreement</i>) No. KLLS181100330 tanggal 06 November 2018 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS181100330 tanggal 23 Juli 2020 keduanya dibuat di bawah tangan dengan uraian sebagai berikut:	1 Paket Fitness CNC Equipment	Rp2.038.325.893,00	23-10-2024
5.	Perjanjian Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease Agreement</i>) No. KLLS170600330 tanggal 20 Juni 2017 yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali KLLS170600330 tanggal 23 Juli 2020	Alat kantor	Rp8.101.617.924,00	23-5-2023
6.	Perjanjian Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease Agreement</i>) No. KLLS170500300 tanggal 02 Mei 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS170500300 tanggal 23 Juli 2020	7 Unit Lift, 6 Unit Elevator, 4 Unit Genset, 10 Unit Escalator	Rp12.302.459.918,00	23-4-2023

7.	Perjanjian Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease Agreement</i>) No. KLLS170300190 tanggal 27 Maret 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS170300190 tanggal 23 Juli 2020	mesin Genset	Rp1.215.274.866,00	23-2-2023
8.	Perjanjian Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease Agreement</i>) No. KLLS170300180 tanggal 27 Maret 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Pejadwalan Kembali No. KLLS170300180 tanggal 23 Juli 2020	mesin Genset	Rp1.122.541.677,00	23-2-2023

3. PERJANJIAN ASURANSI

No.	No. Polis/Jenis Asuransi	Penanggung	Pertanggungan	Nilai Pertanggungan (Rp)	Jangka Waktu
1.	153090121110000016 Contractors All Risks Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Proyek Pembangunan Tower B – Metropolis Apartements Pentapolis Residence Balikpapan Superblock, Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	78.519.061.857,58	(Masih dalam proses pencetakan Polis)
2.	253010321120000012 Property All Risks Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Aeropolis Residence Tower Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	88.694.614.786,00	s.d 31-12-22
3.	253010321120000023 Property All Risks Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Nicopolis Tower & Neopolis Tower Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	131.028.662.532,00	s.d 31-12-22
4.	253010322010000019 Property All Risks Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Hotel, Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	210.000.000.000,00	s.d 25-01-23
5.	253090321120000011 Machinery Breakdown Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Nicopolis dan Neopolis Tower Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	8.500.000.000,00	s.d 31-12-22
6.	253090321120000022 Machinery Breakdown Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Aeropolis Residence Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	10.000.000.000,00	s.d 31-12-22
7.	253090322010000018 Machinery Breakdown Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan	10.000.000.000,00	s.d 25-01-23

			Superblock -Hotel Grand Jatra		
8.	080121000603 Property All Risk Tertanggung: PT KBD Tifa Finance Tbk. QQ Perseroan	Adira Insurance	Condotel Ruby Tower + Mall Penaticity: • 1 unit Genset • 30 Unit Sigma Escalator & 2 unit Travelator • 3 unit Watercooled Chiller • 2 unti Genset Clummins • 2 unit lift panaromic • 8 Unit Escalator • 5 Unit Lift Panaromic • 6 Unit Elevator Kone Elevator	36.999.826.590,00	s.d. 25-09-22
9.	080121000676 Property All Risk – Machinery Tertanggung: Perseroan	Zurich	Stal Kuda, Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	4.026.000.000,00	s.d. 13-11-22
10.	080222000009 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich	Mazda Bianta	145.521.000,00	s.d. 20-01-23
11.	080222000038 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich	Toyota Grand New Avanza	100.719.000,00	s.d. 19-03-23
12.	080222000041 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich	• Daihatsu Great New Xenia • Toyota Grand New Avanza	319.980.000,00	s.d. 26-03-23
13.	080222000044 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich	Toyota Rush	208.000.000,00	s.d.21-04-23
14.	080222000056 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich	Toyota Kijang Innova	153.500.000,00	s.d.30-03-23
15.	FPG.23.0151.22.00001 Terrorism & Sabotage Tertanggung: Perseroan	FPG Insurance	Building, Stock and Machinery Damage Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	167.000.000.000,00	s.d. 21-01-23
16	FPG.23.0151.22.00001 Terrorism & Sabotage Tertanggung: Perseroan	FPG Insurance	Mall E- Walk dan Mall Pentacity, Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	688.180.000.000,00	s.d. 21-01-23
17.	14-503-3000001-00000- 2021-09 Tertanggung: PT BCA Tbk KCU Gajah Mada QQ Perseroan Machinery	Asuransi Dayin Mitra	Bina Bangsa School Balikpapan Superblock Jl. Jend Sudirman	2.918.263.285,00	s.d.21-09-22

18.	14-101-3000019-00000-2021-12 Tertanggung: PT BCA Tbk KCU Gajah Mada QQ Perseroan Property All Risk	Asuransi Dayin Mitra	Bina Bangsa School Balikpapan Superblock Jl. Jend Sudirman	28.939.600.000,00	s.d.21-09-22
19.	14-101-3000015-00000-2021-09 Tertanggung: PT BCA Tbk KCU Gajah Mada QQ Perseroan Property All Risk	Asuransi Dayin Mitra	PAM Tower Balikpapan Superblock Jl. Jend Sudirman, Stal Kuda	36.249.950.000,00	s.d.16-12-22

Direksi berpendapat bahwa nilai pertanggungan yang dimiliki oleh Perseroan, telah cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

4. PERJANJIAN SEWA MENYEWA

- 1) Perjanjian Sewa Gedung, Gedung Hotel Grand Jatra Balikpapan No. 008/WBL/PKS/LGLK/01/2021 tanggal 1 Januari 2021 antara Perseroan dengan PT Panca Sutji Gemilang (Pihak Terafiliasi), dimana Perseroan sebagai pemilik hak atas tanah dan gedung hotel yang terletak di lingkungan Balikpapan Superblock yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 47 Balikpapan menyewakan kepada PT Panca Sutji Gemilang (Pihak Terafiliasi), sebagai penyewa dengan ketentuan antara lain sebagai berikut

Jumlah Lantai : 9 lantai (LG,G,3,5 sampai dengan 10)

Luas : 22.212,44 m²

Jumlah Kamar : 214 kamar

Jangka Waktu Sewa : 2 tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan 31 Desember 2022. Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua pihak

Harga dan Cara Pembayaran : Harga sewa atas Gedung Hotel setipa bulan berjalan adalah sebesar Rp67.579,727 per m².

Untuk bangunan tersebut dikenakan service charge per bulan terhitung periode 1 Januari 2021 dan akan mengalami kenaikan sebesar 15% setiap tahunnya dengan rincian biaya service awal sebagai berikut:

Service Charge : Rp8.500,00 per m²

Biaya Listrik LWPDP : Rp1.165,78/kwh

Biaya Listrik WPD : Rp1683,67/kwh

- 2) Perjanjian Sewa Dengan Cara Bagi Hasil Antara PT Wulandari Bangun Laksana Dengan PT Mitra Tirta Jaya Tentang Penggunaan Ruang Usaha Pasa Kawasan Balikpapan Superblock tanggal 10 Juni 2016 antara Perseroan dengan PT Mitra Tirta Jaya sebagai penyewa dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

Obyek Sewa : Ruang Usaha pada Tower A di kawasan Balikpapan Superblock yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 47 Balikpapan seluas 1638,36 m² yang akan digunakan oleh Penyewa untuk menjalankan kegiatan usaha dibidang Hotel Bintang Dua & Restoran yang diberi nama Hotel J-Icon dan Bar H.O.B

- Jangka Waktu Sewa : 10 tahun terhitung sejak tanggal 17 Juni 2016 dan berakhir pada tanggal 16 Juni 2026.
Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua pihak
- Uang Sewa : Penyewa wajib membayar uang sewa kepada Perseroan sebesar 10% dari Net Sales tiap bulan berjalan selama berlangsungnya Masa Sewa serta biaya Iuran Pengelolaan lingkungan sebesar Rp3.000.000,00 tiap bulan berjalan selama berlangsungnya Masa Sewa

N. ASET TETAP

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
1.	SHGB No. 00061	1.154	Kel. Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Lapangan Tenis	.
2.	SHGB No. 00086	610	Kel. Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Tower C BBS	.
3.	SHGB No. 00232	147	Kel. Damai Bahagia, Balikpapan	11 12 2042		.
4.	SHGB No. 2136	44.190	Kel. Gunung Bahagia, Balikpapan,	06 02 2034	Ruko	.
5.	SHGB No. 2137	7.180	Kel. Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Sebagian Soho B, Ewalk, Ruko Blok F	.
6.	SHGB No. 00085	42.814	Kel. Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Sebagian BBS, Ruko Blok C & F, Ruby Tower, Future Develpoment dan Pentacity	.
7.	SHGB No. 2639	2.463	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	10 03 2025	Sebagian ruko Blok C dan Jalan	.
8.	SHGB No. 3217	1.426	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	23 02 2026	Sebagian Soho B, Tower B	.
9.	SHGB No. 3218	1.302	Kel. Gunung Bahagia, Balikpapan	23 02 2026	Pipa atau sebagian Soho B, E-Walk, Ruko Blok C dan F, Jalan	.
10.	SHGB No. 3336	6.892	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Jalan, Tower A, SOHO A	.
11.	SHGB No. 3878	1534	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	01 05 2037	Ruko Blok C	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminan untuk
12.	SHGB No. 3882	80	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Ruko B-10	.
13.	SHGB No. 3883	80	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Ruko B-11	.
14.	SHGB No. 3900	95	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Ruko B-31	.
15.	SHGB No. 3901	95	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Ruko B-32	.
16.	SHGB No. 4073	1.031	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Gate Masuk	.
17.	SHGB No. 4472	1.615	Kel Damai, Balikpapan	25 05 2036	Future Development	.
18.	SHGB No. 4473	868	Kel Damai, Balikpapan	25 05 2035	Future Development	.
19.	SHGB No. 4474	1.460	Kel Damai, Balikpapan	25 05 2035	Future Development	.
20.	SHGB No. 4928	12.220	Kel Gunung Bahagia,, Balikpapan	10 03 2025	E-Walk & Grand Jatra Hotel	Jaminan BPD Kaltim HT No. 1814/2016
21.	SHGB No. 5776	25.015	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Pentacity, Apartment, dan Condotel	Jaminan BPD Kaltim HT No. 0884/2015
22.	SHGB No. 6355	314	Kel Damai, Balikpapan	04 04 2031	Future Development	.
23.	SHGB No. 6356	189	Kel Damai, Balikpapan	04 04 2031	Future Development	.
24.	SHGB No. 6357	837	Kel Damai, Balikpapan	04 04 2031	Future Development	.
25.	SHGB No. 6428	576	Kel Damai, Balikpapan	20 10 2031	Future Development	.
26.	SHGB No. 6429	150	Kel Damai, Balikpapan	20 10 2031	Future Development	.
27.	SHGB No. 6430	514	Kel Damai, Balikpapan	20 10 2031	Future Development	.
28.	SHGB No. 6431	634	Kel Damai, Balikpapan	20 10 2031	Future Development	.
29.	SHGB No. 6459	600	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
30.	SHGB No. 6460	440	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
31.	SHGB No. 6461	926	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
32.	SHGB No. 6462	610	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
33.	SHGB No. 6463	1000	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
34.	SHGB No.6464	963	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
35.	SHGB No. 6465	360	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
36.	SHGB No. 6466	963	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
37.	SHGB No. 6495	260	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
38.	SHGB No. 6496	250	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
39.	SHGB No. 6497	119	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
40.	SHGB No.6498	800	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
41.	SHGB No. 6499	120	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
42.	SHGB No. 6500	243	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
43.	SHGB No. 6768	278	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Tower A (HOB, J.Icon)	.
44.	SHGB No.6769	1.272	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Blok G SOHO A	.
45.	SHGB No. 6770	653	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	PAM Tower (1)	.
46.	SHGB No. 6771	16	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	PAM Tower (2)	.
47.	SHGB No. 6772	816	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Blok G Soho B (sebelah BBS) Soho Tahap 2	.
48.	SHGB No. 6773	589	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	23 02 2026	Blok G Soho B (sebelah BBS) Soho Tahap 2	.
49.	SHGB No. 6774	62	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Tower B (1) BBS	Jaminan Bank BCA HT No. 1110/2014
50.	SHGB No.6775	202	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Tower B (2) BBS (sebagian)	Jaminan Bank BCA HT No. 1101/2014
51.	SHGB No. 6803	74	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	PAM Tower (3)	.
52.	SHGB No. 08207	938	Kel Damai, Balikpapan Timur, Kota Balikpapan	18 02 2048	Future Development	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
53.	SHM No. 1490	938	Kel Damai, Balikpapan Timur, Kota Balikpapan	-	Future Development	.
54.	SHMRS No. 00001	337,59	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartemen Ruby Lt GF 001	.
55.	SHMRS No. 00002	287,12	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Jl Jend Sudirman Blok G SOHO A No.G.2	.
56.	SHMRS No. 00003	302,34	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Jl Jend Sudirman Blok G SOHO A No.G.3	.
57.	SHMRS No. 00005	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 2 L	.
58.	SHMRS No.00006	60,50	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R203	.
59.	SHMRS No.00014	60	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R212	.
60.	SHMRS No.00015	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	22 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R215	.
61.	SHMRS No.00016	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R216	.
62.	SHMRS No. 00017	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R217	.
63.	SHMRS No. 00019	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
					Lantai 2 Unit R301	
64.	SHMRS No.00020	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R302	.
65.	SHMRS No. 00021	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 3 L	.
66.	SHMRS No. 00023	119,87	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R305	.
67.	SHMRS No. 00025	60	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R307	.
68.	SHMRS No. 00027	60	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R309	.
69.	SHMRS No. 00032	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R316	.
70.	SHMRS No. 00033	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R317	.
71.	SHMRS No. 00034	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R318	.
72.	SHMRS No. 00035	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
					Lantai 5 Unit R501	
73.	SHMRS No. 00036	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R502	.
74.	SHMRS No. 00037	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 5 L	.
75.	SHMRS No. 00047	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R515	.
76.	SHMRS No. 00048	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R516	.
77.	SHMRS No. 00049	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R517	.
78.	SHMRS No. 00051	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R601	.
79.	SHMRS No.00052	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R602	.
80.	SHMRS No.00063	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R615	.
81.	SHMRS No. 00064	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
					Lantai 6 Unit R616	
82.	SHMRS No. 00065	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R617	.
83.	SHMRS No.00067	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 7 Unit R701	.
84.	SHMRS No.00069	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 7 L	.
85.	SHMRS No. 00079	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 7 Unit R715	.
86.	SHMRS No. 00080	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 7 Unit R716	.
87.	SHMRS No. 00082	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 7 Unit R718	.
88.	SHMRS No.00083	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 8 Unit R801	.
89.	SHMRS No. 00085	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 8 L	.
90.	SHMRS No. 00101	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 9 L	.
91.	SHMRS No. 00111	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
					Lantai 9 Unit R915	
92.	SHMRS No.00112	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 9 Unit R916	.
93.	SHMRS No. 00115	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 10 Unit R1001	.
94.	SHMRS No.00116	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 10 Unit R1002	.
95.	SHMRS No.00117	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 10 L	.
96.	SHMRS No.00119	80	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 1005	.
97.	SHMRS No. 00127	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 10 Unit R1005	.
98.	SHMRS No. 00128	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 10 Unit R1006	.
99.	SHMRS No. 00131	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R101	.
100.	SHMRS No. 00132	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R102	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
101.	SHMRS No. 00133	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 11 L	.
102.	SHMRS No. 00137	60	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R107	.
103.	SHMRS No. 00143	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R1115	.
104.	SHMRS No. 00144	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R1116	.
105.	SHMRS No. 00145	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R1117	.
106.	SHMRS No. 00149	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 12 L	.
107.	SHMRS No. 00160	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 12 Unit R1216	.
108.	SHMRS No. 00165	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 15 L	.
109.	SHMRS No. 00178	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 15 Unit R1518	.
110.	SHMRS No. 00184	58	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16F	.

No.	Sertifikat	Luas (m ²)	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
111.	SHMRS No. 00185	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 16 L	.
112.	SHMRS No. 00186	65	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16G	.
113.	SHMRS No. 00187	65	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16H	.
114.	SHMRS No. 00188	65	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16I	.
115.	SHMRS No. 00189	65	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16J	.
116.	SHMRS No. 00191	678,55	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 17 A1	.
117.	SHGB No. 00072	4.518	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Ruby Tower	.

O. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL (“HAKI”)

Berikut merupakan Hak Atas Kekayaan Intelektual Perseroan :

No.	Nomor / Tanggal Pendaftaran	Merek	Jangka Waktu Perlindungan	Nama Pemilik Merek
1	IDM000237732		19-06-2026	Perseroan
2	IDM000420586*)		29-10-2031	Christopher Sumasto Tjia

*) Christopher Sumasto Tja sebagai pemilik merek telah membuat pernyataan bahwa Perseroan dapat menggunakan hak merek tersebut dan Perseroan tidak memiliki kewajiban berupa imbalan atau biaya dari penggunaan hak merek tersebut. Perseroan dapat menggunakan merek tersebut selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usahanya.

P. PERKARA-PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS, DEWAN DIREKSI PERSEROAN

Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum atas perkara-perkara yang melibatkan Perseroan yang dilakukan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham dengan cara pemeriksaan melalui web site pengadilan negeri tempat kedudukan Perseroan serta Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (untuk PKPU dan Kepailitan) serta dikuatkan dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 29 Juni 2022 yang menyatakan:

- Perseroan tidak terlibat dalam perkara pidana, perdata, tata usaha negara, hubungan industrial, perpajakan di hadapan Pengadilan Umum dan/atau perkara arbitrase di hadapan Badan Arbitrase di Indonesia yang secara material dapat mempengaruhi Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usahanya serta tidak ada permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan terhadap atau oleh Perseroan pada Pengadilan Niaga di Indonesia Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- Perseroan tidak terlibat dalam sengketa hukum/perselisihan di luar pengadilan yang secara material dapat mempengaruhi kegiatan operasional dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham ini; dan
- Perseroan tidak menerima somasi/klaim yang dapat mempengaruhi yang secara material dapat mempengaruhi kegiatan operasional dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum atas perkara-perkara yang melibatkan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang dilakukan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham dengan cara pemeriksaan melalui web site pengadilan negeri tempat kedudukan Perseroan serta Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (untuk PKPU dan Kepailitan) serta dikuatkan dengan Surat Pernyataan dari masing – masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah diuraikan di dalam Bab V LPSH.

Tidak ada perkara pengadilan Perdata, Pidana, Tata Usaha Negara, Pajak, maupun perselisihan di luar pengadilan di Indonesia yang melibatkan Perseroan dan/atau masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, serta tidak ada gugatan kepailitan atau PKPU yang telah diajukan terhadap Perseroan dan/atau somasi/klaim yang secara material dapat mempengaruhi kegiatan operasional dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham.

Q. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

1. UMUM

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (“Perseroan”) adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta dengan nama PT Dwipagriya Lestari sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, dimana Anggaran Dasar Perseroan terakhir diubah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH., Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima “Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186” semuanya tanggal 29 Juni 2022.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari anggaran dasar terakhir Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang sebagai berikut:

- i. Perseroan sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan no KBLI 68111
- ii. Perseroan sebagai Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak dengan no KBLI 68200

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

a. Kegiatan usaha utama:

Perseroan memiliki kegiatan usaha utama sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri (KBLI: 68111) dimana kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindahpindah.

b. Kegiatan usaha penunjang:

Perseroan memiliki kegiatan usaha penunjang sebagai Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau kontrak (KBLI:68200) kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

Saat ini Perseroan berdomisili di Jl. Jend Sudirman no. 47 RT 15, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114.

VISI & MISI PERSEROAN

Dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai perusahaan properti, Perseroan memiliki visi yakni: Menjadi Perusahaan Benchmark Property di Balikpapan yang berskala nasional dan berkualitas Internasional.

Untuk mencapai visi Perseroan tersebut maka, Perseroan menetapkan misi sebagai berikut:

1. Berkomitmen membangun produk dan pelayanan yang berkualitas dan bernilai tambah untuk kepuasan konsumen (pembeli, penyewa, penghuni, pengunjung).
2. Membangun dan melatih SDM yang berkualitas.
3. Berdampak positif kepada pembangunan kota dan lingkungan serta mendukung visi kota Balikpapan: Kubangun, Kujaga, dan Kubela.
4. Membangun kerjasama yang baik dengan stakeholder: Pemegang saham, pelanggan, penyedia/penyalur, karyawan, pemerintah dan lingkungan.
5. Menambah nilai perusahaan.

2. KEGIATAN USAHA DAN PRODUK PERSEROAN

Kegiatan Usaha

Perseroan saat ini menjalankan kegiatan usaha utamanya sebagai Real Estat yang memiliki dan mengelola kawasan yang dikenal dengan nama Balikpapan Superblock yang merupakan kawasan komersial terpadu dan hunian (*superblock*) dengan luas 14 hektare. Konsep pengembangan superblok Perseroan adalah pengembangan properti berskala besar yang terdiri dari ritel, hunian dan area komersial dalam sebuah kompleks bangunan yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep “*One Stop Living*”. Perseroan melakukan penjualan unit apartemen dan condotel serta memiliki pusat perbelanjaan yang disewakan yang bernama mall E-walk dan mall Pentacity Shopping Venue, penyewaan gedung perkantoran yang bernama PAM Tower, memiliki gedung yang disewakan sebagai hotel berbintang 5 yaitu Grand Jatra Hotel Balikpapan, Condotel, Hotel berbintang 2 yaitu J-Icon dan Pengelolaan kawasan & gedung.

Balikpapan Superblock merupakan kawasan komersial terbesar di Kota Balikpapan dengan akses termudah dari berbagai penjuru kota, karena terletak di lokasi yang strategis di tengah Kota Balikpapan, sekitar 15 menit dari Bandara Sultan Aji Muhammad Sulaiman Sepinggang International Airport. Balikpapan Superblock dikembangkan dengan konsep “*Superblock*” dan “*One Stop Living*” yang memberikan fasilitas terlengkap meliputi Apartemen, Condotel, Mall, Hotel, Sekolah, Klinik, Entertainment, serta Wisata Pantai.

Kawasan ini terletak di Jl. Jend. Sudirman no. 47, Kel. Damai Bahagian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, 76114. Lokasi yang strategis, berada di jantung Kota Balikpapan, sekitar 8 km dari Bandara Sultan Aji Muhammad Sulaeman Sepinggang, sekitar 15 km dari Pintu Toll Manggar, sekitar 3,9 km dari RS Siloam, sekitar 2 Km dari Universitas Balikpapan. Berikut ini master plan lokasi Kawasan Balikpapan Superblock:



Sumber: Perseroan

Keterangan Tentang Kegiatan Usaha Perseroan

Developer

Dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai developer, Perseroan melakukan aktivitas penjualan unit apartemen, penyewaan gedung, penyewaan ruang usaha (Mall) dan penyewaan ruang usaha lainnya. Berikut ini merupakan rincian kegiatan usaha Perseroan sebagai developer:

1. Penjualan Unit Apartemen dan Condotel

Perseroan sejak tahun 2015 melakukan kegiatan usaha sebagai developer yang mengembangkan dan menjual unit apartemen dan condotel. Pengembangan proyek apartemen dan condotel ini berada di dalam Kawasan Balikpapan Superblock. Proyek yang telah dikembangkan oleh Perseroan saat ini adalah 1 tower apartemen dan 3 tower condotel di antaranya sebagai berikut:

1. Tower Aeropolis Apartment
2. Tower Neopolis Condotel
3. Tower Nicopolis Condotel
4. Tower Acropolis Condotel

a. Produk Apartemen

Aeropolis Apartment (Tower E)

Berikut merupakan gambar dari Aeropolis Apartment (Tower E):



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi terkait spesifikasi Aeropolis Apartment (Tower E):

Alamat	:	Jl. Jend Sudirman no 47 RT 15 Pentapolis Residence, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec. Balikpapan selatan, Balikpapan
Tahun dimulainya pembangunan	:	2013
Tahun penyelesaian	:	2018
Luas bangunan (m ²)	:	6.974,64
Luas area yang dapat dijual (m ²)	:	2.133,41
Unit yang masih dapat dijual	:	55 Unit
Jumlah lantai	:	7 Lantai

Aeropolis Apartment terletak di Jl. Jend Sudirman No. 47, dibangun dengan luas bangunan sebesar 6.974,64 m², terdiri dari 7 lantai yang berisi 154 unit dan sisa unit yang masih dapat dijual sebanyak 55 unit apartemen. Dibangun dengan konsep *One Stop Living* dilengkapi dengan fasilitas kolam renang, commercial area, CCTV, unit owner card (fasilitas discount belanja di mall Pentacity dan E-Walk) yang tentunya akan memberikan kenyamanan bagi para penghuninya.

Pelanggan yang melakukan pembelian Apartemen memiliki kategori yang berbeda. Adapun secara umum penjelasan kategori pelanggan tersebut adalah sebagai berikut:

1) Hunian Keluarga

Pelanggan ini melakukan pembelian unit Apartemen dengan tujuan untuk ditinggali sendiri.

2) Investasi

Pelanggan ini melakukan pembelian unit Apartemen dengan tujuan untuk melakukan investasi.

3) Pengusaha

Pelanggan ini melakukan pembelian unit Apartemen dengan tujuan untuk menggunakan unit yang telah dibeli untuk keperluan tempat tinggal dan keperluan usaha seperti kantor dan Gudang.

Secara umum pelanggan yang membeli unit Apartemen di Perseroan dapat dikategorikan berada di segmen menengah dan menengah ke atas. Lebih lanjut, walaupun Perseroan mengkategorikan pelanggan-pelanggan Perseroan sebagaimana disebutkan di atas, sebagian besar pelanggan Perseroan merupakan pelanggan individu retail, sehingga Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu.

b. Produk Condotel

Saat ini Perseroan telah mengembangkan 3 tower condotel di area Balikpapan Superblok yang masing-masing diberi nama Nicopolis dengan luas bangunan sebesar 4.471,193 m², Neopolis dengan luas bangunan sebesar 3.717,266 m² dan Acropolis dengan luas bangunan sebesar 3.717,266 m². Selain dari 3 tower tersebut, Perseroan juga sedang mengembangkan 1 tower condotel yang di beri nama Metropolis, penjelasan mengenai tower Metropolis diungkapkan pada bagian project dalam pengembangan.

Berikut merupakan gambar dari Nicopolis Condotel (Tower A):



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan gambar dari Neopolis Condotel (Tower C):



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan gambar dari Acropolis Condotel (Tower D):



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi terkait dengan Condotel:

Alamat	:	Pentacity Shopping venue, Kawasan BSB Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan
Luas Bangunan (m ²)	:	terbagi atas 3 Tower : - Nicopolis (Tower A) : 4.471,193 m² - Neopolis (Tower C) : 3.717,266 m² - Acropolis (Tower D) : 3.717,266 m²
Luas Kotor (m ²)	:	18.569 m ²
Luas Area yang dapat dijual	:	10.164,93 m ²
Tahun Pembangunan Awal	:	- Nicopolis : 2015 - Neopolis : 2017 - Acropolis : 2019
Tahun Penyelesaian dan Pembukaan	:	- Nicopolis : 2017 dengan 7 lantai - Neopolis : 2019 dengan 6 lantai - Acropolis : 2021 dengan 6 lantai
Jumlah Unit	:	346 unit yang terdiri dari sebagai berikut: - Nicopolis : 123 unit - Neopolis : 105 unit - Acropolis : 118 unit
Sisa unit yang masih dapat dijual	:	- Nicopolis : 37 unit - Neopolis : 48 unit - Acropolis : 30 unit - Total : 115 unit

3 Condotel tersebut terletak di atas Mall Pentacity shopping venue, Kawasan BSB Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Nicopolis menjadi condotel pertama yang mulai dioperasikan sejak tahun 2017 terdiri dari 7 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 123 kamar, kemudian Neopolis baru mulai dioperasikan pada tahun 2019 yang terdiri dari 6 lantai dengan jumlah kamar 105 dan yang terakhir Acropolis mulai dioperasikan pada tahun 2021 yang terdiri dari 6 lantai dengan jumlah kamar 118 unit. Pada periode 31 Maret 2022 sisa unit yang masih dapat dijual Nicopolis sebanyak 37 unit, Neopolis sebanyak 48 unit, dan Acropolis sebanyak 30 unit. Fasilitas yang dimiliki condotel tersebut setara dengan hotel bintang 4.

Gambar Tipe Kamar Superior Room



Gambar Tipe Family Room



Gambar Tipe Kamar Junior Suite



Sumber: Perseroan

Selain itu, Condotel juga memiliki berbagai fasilitas untuk dinikmati oleh pengunjung seperti kolam renang oasis sebanyak 1, lounge area sebanyak 1, ruang meeting sebanyak 5 dan restoran 1. Berikut adalah foto dari beberapa fasilitas yang tersedia:



Sumber: Perseroan

Berikut ini merupakan fasilitas ruang meeting yang ada di condotel WBL:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan penjualan unit Condotel untuk periode 3 tahun terakhir periode tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019:

Tower	Tahun Operasional Condotel	Total Unit	Total Unit Terjual	Sisa Unit	31 Maret 2022	31 Desember		
						2021	2020	2019
Nicopolis	2017	123	86	37		6	5	4
Neopolis	2019	105	57	48		4	12	41
Acropolis	2021	118	88	30	3	85		
Total		346	231	115	3	95	17	45

Berikut merupakan informasi *occupancy rate* di dalam condotel untuk periode 3 tahun terakhir periode tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019:

Keterangan	Bintang	31 Maret	Occupancy Rate		
		2022	2021	2020	2019
Condotel	4	47,98%	42,75%	33,81%	60,77%

2. Penyewaan Ruang Usaha

Selain penjualan unit yang telah diungkapkan di atas, kegiatan usaha Perseroan yang kedua yaitu melakukan penyewaan ruang usaha. Dimana Perseroan saat ini telah membangun dan mengoperasikan 2 unit mall di dalam area Balikpapan Superblok masing-masing *brand name* Mall E-walk dan Mall Pentacity Shopping Venue. Kedua mall tersebut masing-masing dibangun di area lahan sebesar 12.223 m² dan 25.015 m². Selain itu, Perseroan juga menyewakan ruang usaha lainnya berupa, Ruangan yang terletak di luar Mall yang difungsikan oleh pihak penyewa sebagai restoran, fasilitas/tempat olahraga, car wash, area wisata pantai.

a. Mall E-Walk

Berikut ini merupakan gambar tampak depan Mall E-walk:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi terkait dengan pembangunan Mall E-walk:

E-Walk		Keterangan
Alamat	:	Balikpapan Superblock, Jl.Jend. Sudirman, Balikpapan Selatan
Luas Area Mall E-Walk (m ²)	:	12.223
Tahun dimulainya pembangunan	:	2007
Tahun penyelesaian	:	2009
Tahun pembukaan	:	2009
Luas bangunan (m ²)	:	34.718,26 m ² (total : 56.930,70 m ² dengan Grand Jatra Hotel)
Luas area yang dapat disewakan (m ²)	:	27.790,95
Jumlah Lantai	:	5 Lantai
Jam Operasi :		
-Weekdays	:	10.00 pagi – 10 malam
-Weekend	:	10.00 pagi – 10 malam

Tingkat hunian	:	96,45 % atau 26.804,76 m ²
Jumlah unit tersewa	:	103 unit dari total unit sebesar 133 unit
Anchor Tenant	:	Matahari, Foodmart, Cinema XXI, Funstation dan BSB Karaoke & Embassy
Harga sewa (dalam ribuan)	:	
-Anchor tenants	:	Rp 50 – 70 ribu / m ² /bulan
-Mini Anchor Tetants	:	Rp 80 – 100 ribu / m ² /bulan
-Speciality retailers	:	Rp 250 – 500 ribu / m ² /bulan

Mall E-Walk mulai beroperasi sejak tahun 2009, dibangun di atas lahan sebesar 12.223 m² dan luas bangunan sebesar 34.718,26 m² yang terdiri dari 5 lantai. Dari luas bangunan tersebut jumlah *leasable area* sebesar 27.790,95 m². Dengan luas area tersebut, Perseroan membangun unit – unit di dalam Mall E-Walk dengan jumlah keseluruhan sebanyak 133 Unit yang dapat disewakan. Jumlah anchor tenants per 31 Maret 2022 sebanyak 5 pihak. Jumlah pengunjung di Mall E-walk pada saat *weekdays* rata-rata 45 ribu orang per hari dan *weekend* rata-rata sebesar 65 ribu pengunjung per hari.

Dalam pengelolaan Mall E-walk Perseroan fokus dalam menjalin hubungan dengan mitra-mitra ternama, yang memiliki kredibilitas yang tinggi untuk menyediakan layanan yang optimal bagi pengunjung Mall E-Walk. Berikut di bawah ini merupakan daftar mitra terbesar (*Anchor Tenant*) yang merupakan penyewa Perseroan hingga saat ini dimana pengklasifikasian anchor tenant yang menyewa dengan luasan di atas atau lebih dari 1.400 m²:

No.	Nama Mitra	Jenis Usaha	Luas Area	Masa Sewa
1.	Matahari	Department Store	6.687,46 m ²	Mei 2010 – Mei 2026
2.	Foodmart	Retail	2.218,26 m ²	September 2009 – September 2024
3.	Cinema XXI	Entertainment	3.130,13 m ²	April 2020 – Maret 2040
4.	Funstation	Entertainment	1.566,00 m ²	September 2019 – September 2024
5.	BSB Karoke & Embassy	Entertainment	3.710,40 m ²	Agustus 2015 – Agustus 2025

b. Pentacity Mall

Berikut ini merupakan gambar tampak depan dari Mall Pentacity:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi terkait Mall Pentacity:

Pentacity		Keterangan
Alamat	:	Balikipapan Superblock, Jl.Jend. Sudirman, Balikpapan Selatan
Luas Area (m ²)	:	25.015
Tahun dimulainya pembangunan	:	2012
Tahun penyelesaian dan pembukaan	:	2015
Luas Bangunan (m ²)	:	91.087
Luas area yang dapat dijual (m ²)	:	40.943,44
Jumlah Lantai	:	5 lantai
Jam Operasi :		
-Weekdays	:	10.00 pagi – 10 malam
-Weekend	:	10.00 pagi – 10 malam
Tingkat hunian	:	78,78% atau sebesar 32.256,98 m ²
Jumlah unit tersewa	:	145 unit dari total unit sebesar 229 unit
Anchor tenant	:	SOGO, Hypermart, Informa, H&M, Funworld dan Cinema XXI
Harga sewa (dalam ribuan)	:	
-Anchor tenants	:	Rp 50 – 70 ribu/ m ² /bulan
-Mini Anchor tenants	:	Rp 80 – 100 ribu/ m ² /bulan
-Speciality retailers	:	Rp 250 – 500 ribu/ m ² /bulan

Mall Pentacity mulai beroperasi sejak tahun 2015, di bangun di atas lahan sebesar 25.015m², Luas bangunan sebesar 91.087 m², dari luas bangunan tersebut Mall Pentacity terdiri dari *leasable area* 40.943,44 m², di dalam mall Pentacity terdiri dari 229 unit yang dapat disewakan. Rata-rata Jumlah pengunjung harian mall pentacity saat *weekdays* rata-rata sebesar 45 ribu orang dan saat *weekend* rata-rata sebanyak 65. Jumlah Anchor tenants di pentacity sebanyak 6 tenants. Berikut di bawah ini merupakan daftar mitra terbesar (*Anchor Tenant*) yang merupakan penyewa Perseroan hingga saat ini dimana pengklasifikasian anchor tenant yang menyewa dengan luasan di atas atau lebih dari 1.400 m²:

No.	Nama Mitra	Jenis Usaha	Luas Area	Masa Sewa
1.	Sogo Store	Department Store	5.327,20 m ²	Juni 2016 – Desember 2026
2.	Hypermart	Retail	4.812,00 m ²	Oktober 2015 – Oktober 2026
3.	Informa	Retail	3.026,89 m ²	Januari 2021 – Januari 2023
4.	H&M	Retail	1.929,07 m ²	April 2016 – April 2036
5.	Funworld	Entertainment	1.582,92 m ²	Maret 2014 – Maret 2024
6.	Cinema XXI	Entertainment	1.419,36 m ²	Juni 2018 – Maret 2040

c. Penyewaan Ruang Usaha Lainnya

Selain penyewaan ruang usaha di dalam mall, Perseroan juga saat ini menyewakan ruang usaha lainnya yang berada di area sekitar pantai dari Kawasan Balikpapan Superblock. Ruang usaha lainnya tersebut merupakan fasilitas yang dibangun oleh Perseroan sebagai fasilitas penunjang di area kawasan Balikpapan Superblock.



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi penyewaan ruang usaha lainnya:

No.	Nama	Jenis Usaha	Luas Area (m ²)	Jangka Sewa	Harga Sewa
1	Sunset Hotpot & Korean Grill	Restaurant	104,12	5 Tahun	Bagi hasil 10% dari omzet masing-masing penyewa
2	Balikpapan Super Bowling	Sports	818.455,00	5 Tahun	
3	Pantai BSB	Restaurant & Entertainment	9.738,00	5 Tahun	
4	Score Sports Lounge	Sports	582.914,00	5 Tahun	
5	BSB Carwash	Service	746,86	5 Tahun	

Score Sports Lounge



BSB Carwash



Pantai BSB



Sunset Hotpot & Korean Grill



Balikpapan Super Bowling



Sumber: Perseroan

3. Penyewaan Gedung

Selain dari penjualan unit dan penyewaan ruang usaha, Perseroan juga menyewakan gedung. Saat ini Perseroan telah mengembangkan 4 gedung yang dibangun di dalam area kawasan Balikpapan Superblok. Gedung pertama, dibangun di atas mall E-walk dengan lahan sebesar 12.223 m², disewakan kepada PT Panca Sutji Gemilang (pihak afiliasi) dan dioperasikan sebagai hotel bintang 5 dengan nama Grand Jatra Hotel. Gedung kedua dibangun di area lahan sebesar 1.668 m² disewakan kepada PT Mitra Tirta Jaya dan dioperasikan sebagai hotel bintang 2 dengan nama J-Icon Hotel. Gedung ketiga yaitu PAM Tower yang dibangun dengan luas sebesar 5.177 m² gedung ini disewakan per lantai kepada *tenant*. Gedung ke empat yaitu gedung perkantoran yang terletak di samping PAM tower dengan luas bangunan sebesar 6.830 m² gedung ini saat ini juga di sewakan per lantai kepada *tenant*.

A. Gedung Grand Jatra Hotel



Sumber: Perseroan

Berikut informasi terkait gedung Jatra Hotel:

Informasi Gedung Jatra Hotel		
Alamat	:	Jalan Jend. Sudirman No. 47 Balikpapan Super Blok,
Luas Tanah (m ²)	:	12.223 (dibangun di atas mall E-walk)
Luas Bangunan (m ²)	:	22.212,44
Tahun Pembangunan	:	2007
Tahun Penyelesaian	:	2010
Tahun Pembukaan	:	2011
Jumlah Lantai	:	9 Lantai
Jumlah Kamar	:	215
Fasilitas Utama	:	Bellagio Restoran, Ball Room & Meeting Room, Business Center, Swimming Pool, Fitness Center, Laundry, Spa, Computer System and Hardware.
Harga Sewa	:	Rp. 1.500.000.000 / bulan

Gedung Grand Jatra Hotel Balikpapan terletak di atas Mall e-Walk di dalam kawasan Balikpapan Superblock.

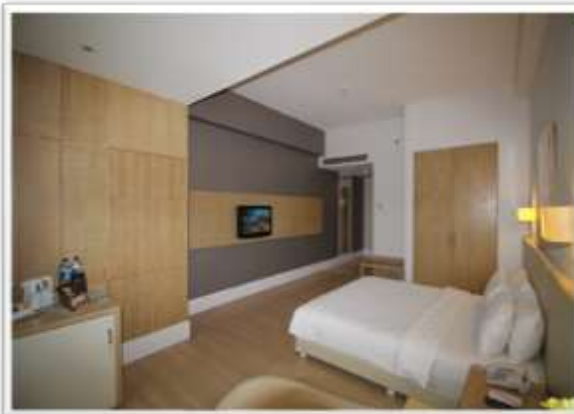
Gedung tersebut mulai dibangun pada tahun 2007. Gedung tersebut dibangun di atas lahan 12.223 m² dengan luas bangunan sebesar 22.212,44 m² terdiri dari 10 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 215 kamar. Gedung tersebut mulai disewakan sejak tahun 2011. Gedung tersebut saat ini disewakan Perseroan kepada PT Panca Sutji Gemilang (pihak afiliasi) sampai dengan tahun 2030. Saat ini gedung tersebut dioperasikan sebagai hotel bintang 5 yang bernama Hotel Grand Jatra Hotel Balikpapan. Atas 215 kamar yang terdapat pada hotel tersebut, Hotel Grand Jatra membagi kategori ruangan menjadi kamar superior yang terdiri atas 102 kamar, kamar deluxe yang terdiri atas 81 kamar, kamar Junior suite yang terdiri atas 14 kamar dan kamar Executive yang terdiri 3 kamar.

Berikut adalah informasi terkait rincian kategori kamar:

No	Jenis Kamar	Luas Kamar	Jumlah Kamar
1	Superior	32 m ²	102 Kamar
2	Deluxe	42 m ²	81 Kamar
3	Business Suite	50 m ²	15 Kamar
4	Junior Suite	60 m ²	14 Kamar
5	Executive Suite	80 m ²	3 Kamar
	Jumlah Kamar		215 Kamar

Berikut ini gambar dari masing-masing tipe kamar:

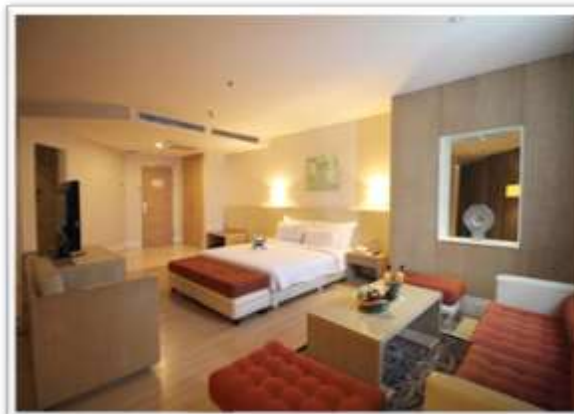
Gambar Tipe Kamar Superior 32 m²



Gambar Tipe Kamar Deluxe 42 m²



Gambar Tipe Kamar Business Suite 50 m²



Gambar Tipe Kamar Junior Suite 60 m²



Gambar Tipe Kamar Executive Suite 80 m²



Sumber: Perseroan

Selain itu, gedung ini juga memiliki berbagai fasilitas untuk dinikmati oleh pengunjung seperti Swimming pool, Gym, Mezanine, Sauna, Spa & Wellness, Restoran, Lounge, Laundry, Ballroom dan Meeting Room.

Berikut adalah foto dari beberapa fasilitas yang tersedia:

Gambar Kolam Renang & Jacuzzi di lantai 10



Gambar Ballroom, J Cuvee Lounge & Bellagio Restoran



Gambar Meeting room, Spa & Wellness dan Laundry



Sumber: Perseroan

B. J-Icon Hip-Hotel

Berikut merupakan gambar bangunan Perseroan yang dioperasikan sebagai hotel J-Icon:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi tentang bangunan Gedung Perseroan yang dioperasikan sebagai hotel J-Icon:

Alamat	:	Jalan Jend. Sudirman No. 47 Balikpapan Super Blok
Luas Bangunan	:	1.638,36m ²
Tahun Pembangunan	:	2015
Tahun Penyelesaian dan Pembukaan	:	2016
Jumlah Lantai	:	7
Jumlah Kamar	:	45
Fasilitas	:	Resto & Kafe
Harga Sewa	:	Revenue sharing 10 % dari total Pendapatan

Selain gedung Grand Jatra Hotel di atas, Perseroan juga memiliki gedung lain yang disewakan dan dioperasikan sebagai hotel J-Icon oleh PT Mitra Tirta Jaya. Gedung tersebut terletak di depan Gedung Mall e-Walk & Grand Jatra Hotel Balikpapan. Gedung tersebut bertingkat 7 lantai yang secara keseluruhan terdiri dari 45 kamar. Gedung ini mulai beroperasi sejak tahun 2016, dengan total luas sebesar 1.638,36 m². Gedung tersebut saat ini disewakan Perseroan kepada PT Mitra Tirta Jaya sampai dengan tahun 2026, yang kemudian dioperasikan sebagai hotel bintang 2 dengan nama J Icon Hip Hotel Balikpapan. Atas 45 kamar yang terdapat pada hotel tersebut, J Icon Hip Hotel membagi kategori tipe kamar menjadi kamar Square Room sebanyak 36 kamar dan Square Plus sebanyak 9 kamar.

Gambar Kamar Square 14m²



Gambar Kamar Square Plus 16 m² Gambar



Sumber: Perseroan

Berikut ini merupakan informasi *occupancy rate* dari masing-masing hotel di kawasan Balikpapan Superblock per tanggal 31 Maret 2022:

Nama Hotel	Bintang	31 Maret	Occupancy Rate		
		2022	2021	2020	2019
J-Icon	2	33,00%	29,73%	27,89%	56,50%
Grand Jatra	5	68,00%	56,74%	45,42%	80,70%

C. PAM Tower

Berikut merupakan gambar bangunan PAM tower yang dimiliki oleh Perseroan:



Sumber: Perseroan

Berikut ini merupakan informasi terkait PAM tower:

Alamat	:	Jalan Jend. Sudirman No. 47 Balikpapan Super Blok
Luas Bangunan m ²	:	5.177,00
Tahun Pembangunan	:	2008
Tahun Penyelesaian dan Pembukaan	:	2014
Jumlah Lantai	:	9 Lantai
Jumlah Lantai yang disewakan	:	7 Lantai
Fasilitas	:	Lift, AC, Air, Listrik, Kebersihan dan Security
Harga Sewa	:	Rp30.000 per m ² – Rp70.000 per m ² /bulan

Selain Gedung Grand Jatra Hotel dan J-Icon, Perseroan juga memiliki gedung lain yang bernama PAM Tower. Gedung tersebut terletak di samping Mall e-Walk. PAM Tower didirikan pada tahun 2014 dengan luas bangunan sebesar 5.177,00 m² yang terdiri dari 9 lantai. Sebanyak 2 lantai digunakan oleh Perseroan untuk kantor kegiatan operasional Perseroan. Sedangkan sisanya disewakan kepada pihak ketiga dan pihak afiliasi. PAM Tower saat ini disewakan kepada PT Karya Bersama Anugerah Tbk (afiliasi), PT PAM Medika Utama (afiliasi) dan PT Garuda Indonesia Tbk.

D. Gedung Lainnya

Berikut merupakan gambar Gedung Lainnya:



Sumber: Perseroan

Alamat	:	Jalan Jend. Sudirman No. 47 Balikpapan Super Blok
Luas Bangunan m ²	:	6.830,00
Tahun Pembangunan	:	2013
Tahun Penyelesaian	:	2016
Tahun Pembukaan	:	2016
Jumlah Lantai	:	7 lantai
Jumlah Lantai yang disewakan	:	2 lantai
Harga Sewa	:	Rp50.000 per m ² / bulan

Perseroan juga memiliki gedung lainnya yang terletak di samping PAM Tower yang di dirikan pada tahun 2016 dengan luas bangunan sebesar 6.830 m² yang terdiri dari 7 lantai. Saat ini, 2 lantai dari gedung tersebut disewakan kepada PT PAM Cendikia Balpan (pihak afiliasi) dimana 2 lantai tersebut dioperasikan sebagai sekolah dengan brand name “Bina Bangsa School”.

4. Pengelolaan Gedung dan Kawasan

Selain dari menyewakan ruang usaha, penjualan apartemen & condotel, dan penyewaan gedung, Perseroan juga mengelola gedung dan kawasan di area Balikpapan Superblock. Dalam mengelola gedung dan kawasan Perseroan menyiapkan semua fasilitas untuk operasional gedung baik untuk tenant maupun untuk area umum. Fasilitas tersebut meliputi penyaluran listrik dari trafo milik Perseroan ke tenant dan kawasan. Apabila terdapat pemadaman oleh PLN maka Perseroan juga menyediakan fasilitas genset sebagai cadangan untuk penerangan dan operasional mesin-mesin gedung, Perseroan akan menerbitkan invoice setiap bulannya sesuai dengan pemakaian yang dihitung berdasarkan kwh meter masing-masing tenant. Selain penyaluran listrik Perseroan juga melakukan kegiatan sebagai berikut:

- 1) Menyalurkan air ke toko-toko tenant mall E-walk, mall Pentacity dan kawasan di antaranya Ruko-ruko, Ruby Apartment, Aeropolis Apartment, dan PAM Tower serta bangunan lainnya yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock
- 2) Menyediakan pendingin udara central untuk toko-toko tenant maupun public area
- 3) Mengadakan event dan kegiatan untuk menarik pengunjung
- 4) Melakukan maintenance utk mesin mesin serta perawatan gedung
- 5) Bertanggung jawab atas kebersihan dan keamanan gedung baik area dalam maupun luar gedung
- 6) Menyediakan area parkir bagi pengunjung dan tenant Dalam melakukan kegiatan usaha sebagai pengelola gedung, Perseroan berkerjasama dengan pihak ketiga sesuai dengan bidangnya untuk membantu Perseroan dalam memberikan pelayanan yang optimal kepada pengunjung dan tenant.

Dalam melakukan pengelolaan gedung dan kawasan yang dilakukan Perseroan tersebut di atas, Perseroan memperoleh pendapatan atas jasa service charge, penyaluran listrik, penyaluran air, penyaluran AC, kebersihan, keamanan, dan *maintenance*.

Proyek dalam pengembangan

Salah satu upaya Perseroan untuk mendorong pendapatan usahanya sebagai *developer* yaitu dengan terus mengembangkan *project-project* baru di dalam area kawasan Balikpapan Superblock.

Berikut merupakan rencana *masterplan* Perseroan:



Sumber: Perseroan

Berikut ini merupakan beberapa *project* Perseroan yang sedang dikembangkan dan akan di kembangkan di masa yang akan datang:

1. Metropolis Condotel

Berikut ini merupakan gambar progress pembangunan condotel Metropolis hingga saat ini:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi terkait dengan Condotel Metropolis:

Alamat	:	Pentacity Shopping venue, Kawasan BSB Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan
Estimasi Luas Bangunan (m ²)	:	6.084,59
Estimasi Luas Area yang dapat dijual (m ²)	:	5.569,35
Tahun Pembangunan	:	2018
Estimasi Tahun Penyelesaian	:	2022
Jumlah Lantai	:	7 lantai
Jumlah Kamar	:	181 unit yang terdiri dari beberapa tipe di antaranya sebagai berikut: -Studio : 159 unit -2 BR : 20 unit -3 BR : 1 unit -4 BR : 1 unit

Perseroan saat ini sedang mengembangkan *project* condotel yang bernama “Metropolis”, yaitu sebuah condotel yang dibangun di atas mall Pentacity Shopping Venue. Metropolis menjadi Condotel keempat yang dikembangkan oleh Perseroan. Condotel tersebut di bangun dengan konsep one stop living yang terdiri dari 7 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 181 kamar. Metropolis dilengkapi dengan fasilitas private pool, kolam renang umum, komersial area, CCTV dan keamanan, restoran 24 jam. Fasilitas tersebut setara dengan fasilitas pada hotel bintang 4. Condotel milik Perseroan tersebut akan mulai di operasikan pada tahun 2023 dimana Perseroan akan bekerja sama dengan PT Panca Sutji Berkat sebagai operator.

2. BSB Beach Apartment

Melengkapi kawasan Balikpapan Superblock di area sekitar pantai, Perseroan berencana untuk mengembangkan BSB Beach Apartment. Dimana BSB Beach Apartment akan terdiri dari 8 tower yang diberi nama, Tower (A, B, C, D, E, F, G dan H) apartemen tersebut dibangun dengan konsep Leisure and Smart living, dimana estimasi pembangunan project BSB Beach Apartment akan dimulai pada tahun 2024 dan diharapkan selesai hingga tahun 2030.

Berikut merupakan gambar masterplan dari BSB Beach Apartment:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan estimasi data pembangunan Project BSB Beach Apartment:

Alamat	:	Jl. Jend Sudirman no 47 RT 15 Pentapolis Residence, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec. Balikpapan selatan, Balikpapan
Tahun dimulainya pembangunan & Penyelesaian	:	(2024- 2030) yang terdiri dari 8 tower
Luas Tanah (m ²)	:	27.108
Luas bangunan (m ²)	:	111.267,40
Total tower dan lantai	:	8 tower dan masing-masing 12 lantai
Luas area yang dapat dijual (m ²)	:	85.086,40
Total unit yang dibangun	:	1.857 Unit
Fasilitas	:	Co-working space, café & lounge, meeting room, gym, sauna, kolam renang, outdoor cinema, BBQ area, laundry, groceries, CCTV dan Security 24 jam.

BSB Beach Apartment akan dibangun di dalam Kawasan Area Balikpapan Superblock lebih tepatnya akan terletak di samping Mall Pentacity, BSB Beach Apartment menjadi apartemen kelima yang dikembangkan oleh Perseroan untuk melengkapi fasilitas kawasan. Rencana pembangunan BSB Beach Apartment akan dibangun di atas tanah sebesar 27.108 m². BSB Beach Apartment akan terdiri dari 8 Tower masing-masing sebanyak 12 lantai dengan total unit apartemen sebanyak 1.857 unit. BSB Beach Apartment akan dibangun dengan konsep Leisure and Smart Living dan akan dilengkapi dengan fasilitas Co-working space, café & lounge, meeting room, gym, sauna, kolam renang, outdoor cinema, BBQ area, laundry, groceries, CCTV dan Security 24 jam. Fasilitas tersebut tentunya akan memberikan kenyamanan bagi para penghuninya. Rencana pembangunan project ini akan dimulai pada tahun 2024 dan akan selesai pada tahun 2030.

3. The Sapphire Apartment

Berikut merupakan gambar masterplan dari The Sapphire Apartment:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan estimasi data pembangunan Project The Sapphire:

Alamat	:	Jl. Jend Sudirman no. 47, RT 15 Pentapolis Residence, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec. Balikpapan selatan, Balikpapan
Tahun dimulainya pembangunan	:	2023
Tahun penyelesaian Project	:	2024
Luas Tanah (m ²)	:	5.225
Luas bangunan (m ²)	:	17.588,70 m ²
Jumlah Tower dan Lantai	:	1 tower dan 13 lantai
Unit yang masih dapat dijual	:	231 Unit

The Sapphire Apartment akan dibangun di dalam Kawasan Area Balikpapan Superblock untuk melengkapi Apartemen yang telah dibangun sebelumnya yaitu Ruby Tower dan Aeropolis. The Sapphire rencananya akan dibangun di atas lahan dengan luas area sebesar 5.225 m², dengan luas bangunan sebesar 17.588,70 m². The Sapphire akan terdiri dari 13 lantai dengan total unit apartemen sebanyak 231 unit.

The Sapphire Apartment akan dikembangkan dengan konsep *One Stop Living* yang akan dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, gym, dermaga jetski & private yacht, lapangan tenis meja, CCTV dan security 24 jam. The Sapphire juga akan menawarkan view pantai dan laut sekitar BSB yang tentunya akan memberikan kenyamanan bagi para penghuninya. Rencana pembangunan project ini akan dimulai pada tahun 2023 dan akan selesai pada akhir tahun 2024.

4. Mansion Apartment

Berikut merupakan gambar 3D dari Mansion Apartment:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan estimasi data project The Mansion Apartment:

Estimasi tahun dimulainya pembangunan	:	2025
Estimasi tahun penyelesaian	:	2028
Luas area (m ²)	:	12.000
Luas bangunan (m ²)	:	127.813,75
Jumlah tower & lantai	:	6 tower & masing-masing 12 lantai
Total unit apartemen	:	1.475

Perseroan berencana akan mengembangkan project Mansion Apartment di luar Kawasan BSB, yang terletak di daerah sekitar kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yaitu sebuah Apartemen dengan konsep *Apartemen Modern Minimalis*. Mansion Apartment rencananya akan dibangun 6 tower dan masing-masing 12 lantai. Apartemen ini akan dilengkapi dengan fasilitas Shopping Arcade, Co-working space, kolam renang, gym, CCTV dan Security 24 jam. Rencana pembangunan project ini akan dimulai pada tahun 2025 dan akan selesai pada akhir tahun 2028.

3. SEGMENTASI PASAR

Perseroan saat ini menargetkan segment pasar dengan kelas menengah bawah, menengah dan menengah atas.

4. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan memiliki beberapa keunggulan kompetitif untuk keberlangsungan usahanya. Keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan di antaranya adalah:

1. Lokasi yang Strategis & Potensi Pengembangan Ibu Kota Negara

Balikpapan superblock terletak di tengah Kota Balikpapan, yaitu di Jl. Jend. Sudirman no. 47, Kel. Damai Bahagian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, 76114. Hanya 15 menit dari Bandara atau sekitar 8 km, sekitar 15 km dari Pintu Toll Manggar, sekitar 3,9 km dari RS Siloam, sekitar 2 Km dari Universitas Balikpapan.

Selain itu, Balikpapan Superblock juga akan mendapatkan dampak positif atas perpindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur, dimana diharapkan Perpindahan tersebut akan meningkatkan aktivitas-aktivitas kegiatan ekonomi dan juga akan mendorong jumlah populasi yang disebabkan migrasi baik dari para PNS maupun Swasta. Sehingga hal ini tentunya diharapkan akan meramaikan pengunjung Restoran, Mall, Perhotelan serta meningkatkan Permintaan properti seperti apartemen & condotel. Dimana ibu kota Negara berada di sebelah kota Balikpapan, dengan estimasi jarak tempuh sekitar 60 menit dari lokasi Ibu Kota Negara Nusantara menuju Balikpapan Superblock.



Sumber: Perseroan

2. Fasilitas dan variabilitas

Perseroan mengembangkan kawasan Balikpapan Superblock dengan konsep *one stop living* yang dilengkapi dengan berbagai macam fasilitas di antaranya apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan (mall E-walk dan Pentacity), sekolah, restoran, tempat wisata (pantai), perhotelan, aquaboom, pusat hiburan anak-anak dan fasilitas pelengkap lainnya.

3. Memiliki *recurring income* yang tinggi

Perseroan memiliki pendapatan berulang yang relatif stabil. Hal ini membuat Perseroan memiliki posisi keuangan yang kuat untuk pertumbuhan di masa yang akan datang dalam mengembangkan portofolio Perseroan tanpa harus bergantung pada pembiayaan dari pihak ketiga. Dengan occupancy rate yang tinggi, Perseroan dapat lebih selektif memilih portofolio tenant yang dapat menunjang pendapatan dan reputasi Perseroan.

4. Manajemen yang berpengalaman

Perseroan dikelola oleh jajaran manajemen yang solid dan memiliki *track record* pengalaman di bidang properti yang baik. Seluruh manajemen dan staf profesional Perseroan memiliki pengalaman yang komprehensif di bidang properti dan pengelolaan mall.

5. STRATEGI PERSEROAN

Strategi utama bisnis Perseroan adalah sebagai berikut:

Perseroan terletak di pusat kota Balikpapan dengan jumlah penduduk sebesar 710.000, potensi pertumbuhan jumlah penduduk dan perekonomian di Kota Balikpapan sangat menarik tentunya hal ini menjadi peluang usaha, sehingga Perseroan menghadirkan sebuah Kawasan yang bernama Balikpapan Superblock dengan konsep “*One Stop Living*” yang memberikan fasilitas terlengkap meliputi Apartemen, Condotel, Mall, Hotel, Sekolah, Klinik dan lain-lain.

Mall menjadi salah satu daya tarik tersendiri bagi masyarakat Balikpapan sebagai pusat perbelanjaan mulai dari *fashion, food* dan *entertainment*. Strategi Perseroan dalam mengembangkan usahanya yaitu dengan melakukan di antaranya sebagai berikut:

1. Tenant mix:

- ✓ Anchor tenant sekitar 50% dari total *leasable area* (*esensial, entertainment* dan *fashion*)
- ✓ Food & Beverage tenant maksimal 25% dari total area yang dapat dijual
- ✓ Fashion, accessories, kids fashion & Toys, Beauty & Wellness, dan Watches & Jewellery

2. Mengadakan tematik event minimal 4x dalam 1 tahun:

- ✓ Natal dan Tahun Baru
- ✓ Imlek
- ✓ Ramadhan
- ✓ Liburan Sekolah

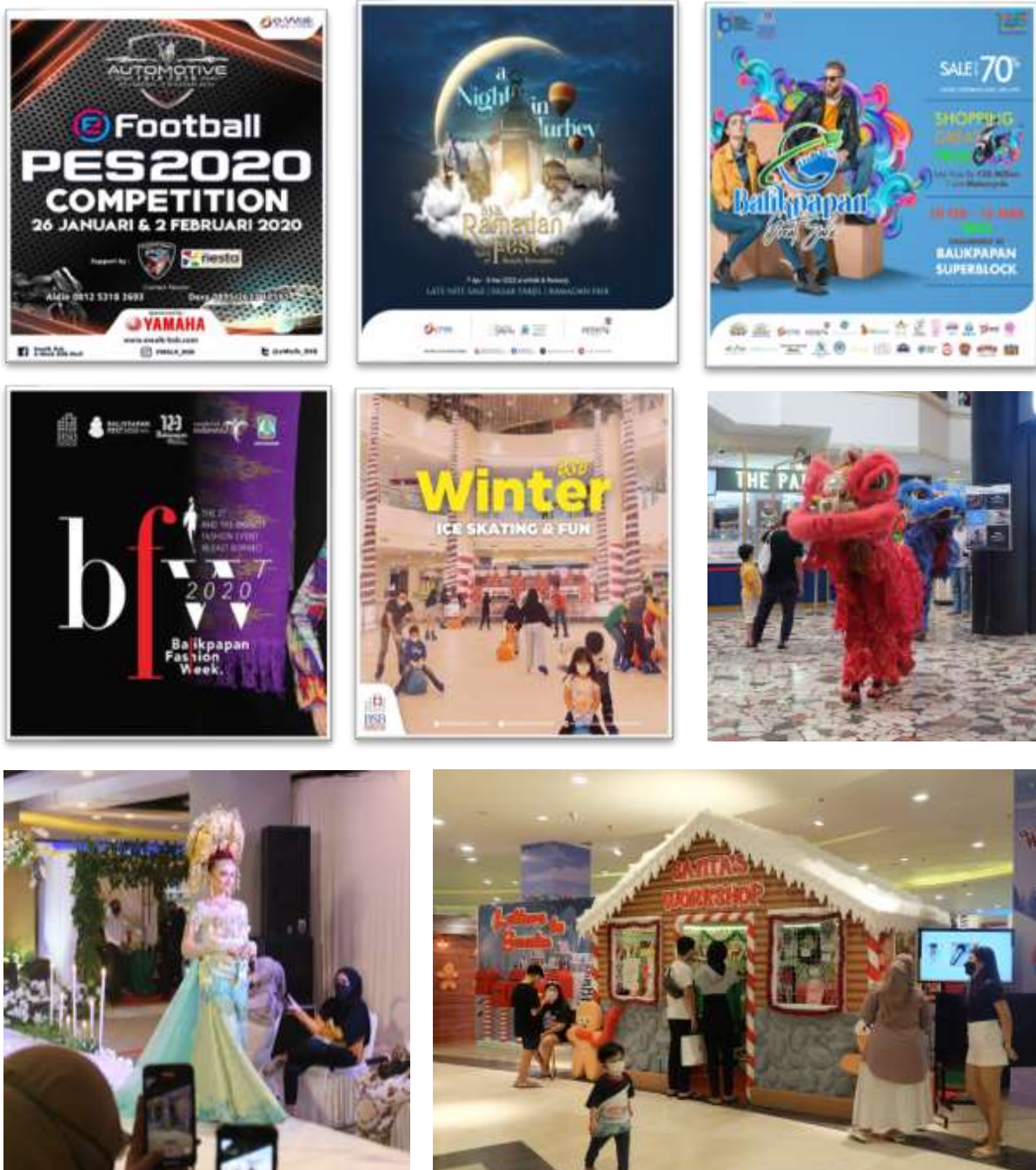
3. Program shopping:

- ✓ Spesial discount (HUT Mall)
- ✓ Grandprize (belanja berhadiah rumah atau mobil)
- ✓ Point reward

4. Program eksternal:

- ✓ Lounching Product
- ✓ Exhibition

Berikut ini merupakan contoh gambar event yang pernah diadakan oleh Perseroan di dalam mall:



Sumber: Perseroan

Pengelolaan Kawasan

Strategi bisnis untuk pengelolaan kawasan Balikpapan Superblock adalah dengan memanfaatkan area kawasan untuk event-event outdoor seperti carnival, food street, bazaar, pameran. Perseroan juga membuat dan menambahkan titik-titik media promosi di dalam kawasan seperti T-banner, baliho dan media tempel untuk digunakan sebagai media promosi yang dapat disewa. Hal ini tentu saja untuk menambahkan revenue selain dari pendapatan kolektif biaya pemakaian air, listrik, service charge apartemen dan iuran pengelolaan lingkungan di area kawasan.

Berikut ini merupakan contoh gambar event yang pernah diadakan oleh Perseroan di dalam kawasan :



Sumber: Perseroan

6. POSITIONING DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Berikut ini merupakan beberapa area dan kawasan komersial yang dikembangkan di kota Balikpapan sebagai berikut :

1. Kawasan Borneo Bay City (BBC), kawasan ini terdiri dari area komersial dan hunian yang terintegrasi yang terdiri dari shopping mall bernama Plaza Balikpapan, perkantoran, hotel, ruko dan Apartemen.
2. Balcony, suatu kawasan yang merupakan area komersial yang terdiri dari hotel dan mall dengan mall Balikpapan Ocean Square.
3. Grand Sudirman, area komersial dan hunian yang terdiri dari apartemen, condotel dan office tower.
4. Area komersial seperti (Balikpapan Baru Mall dan Living Plaza)
5. Perhotelan
 - Hotel bintang 5 seperti Gran Senyur
 - Hotel bintang 4 seperti Swiss-Belhotel Balikpapan, Novotel, Golden Tulip Balikpapan Hotel & Suites, Blue Sky Hotel Balikpapan
 - Hotel bintang 3 seperti Royal Suite Hotel Balikpapan, Zurich Hotel, Hotel Neo+ Balikpapan, dan Quest.

Perseroan mengembangkan dan mengelola kawasan yang terdiri dari area komersial dan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas yang lengkap yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep “*One Stop Living*”. Di dalam kawasan Perseroan terdapat apartemen & condotel, mall, hotel, perkantoran, sekolah, klinik, restoran, tempat wisata pantai & *water park*, tempat olahraga dan fasilitas penunjang lainnya. Oleh karena itu Perseroan meyakini bahwa kawasan Superblock yang dikembangkan oleh Perseroan merupakan kawasan yang memiliki fasilitas terlengkap dan terintegrasi dibandingkan dengan kompetitor Perseroan di atas.

Prospek Usaha

Tingginya Angka Vaksinasi Mendorong *Herd Immunity* Lebih Baik (sources: WHO)

Indonesia terus mengupayakan agar tingkat vaksinasi sesuai yang ditargetkan. Berdasarkan data dari kemenkes, tingkat vaksinasi di Indonesia untuk Dosis 1 telah mencapai 86,44% atau 180 juta dari total target sebesar 208 juta orang. Sedangkan untuk Dosis 2 telah mencapai 123 juta orang atau 59% dari target. Tingginya tingkat vaksinasi di Indonesia diharapkan berdampak positif untuk menekan tingkat kasus baru dari Covid-19 yang disebabkan oleh varian-varian baru seperti Delta dan Omicron.

Recovery pada Indeks Kepercayaan Konsumen (Sources: Bank Indonesia)

Indeks kepercayaan Konsumen Indonesia berada di level 118,3 atau berada di area optimis di bulan Desember 2021, relatif stabil jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya sebesar 118,5 di November 2021. Sedangkan secara kuartalan tercatat sebesar 116,8 di 4Q21, meningkat jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya sebesar 84,3 dan kuartal yang sama tahun sebelumnya sebesar 89,2. Meningkatnya optimisme konsumen tersebut ditopang oleh persepsi konsumen terhadap kondisi ekonomi saat ini.

Prospek Perpindahan Ibu Kota Akan Menguntungkan Daerah Sekitarnya Kedepannya

Berdasarkan rapat paripurna ke 13 masa persidangan III tahun sidang 2021-2022 bahwa DPR telah menyetujui perpindahan Ibu Kota Negara yang baru dengan berubahnya RUU menjadi UU, tentunya perpindahan tersebut akan berdampak positif bagi daerah disekitar Ibu Kota Negara yang baru. Perpindahan tersebut akan meningkatkan aktivitas-aktivitas kegiatan ekonomi dan juga akan mendorong jumlah populasi yang disebabkan migrasi baik dari PNS dan Swasta. Sehingga hal ini tentunya diharapkan akan meramaikan pengunjung Restoran, Mall dan Perhotelan.

Adapun lokasi ibu kota Indonesia sendiri terletak di Kalimantan Timur dengan perbatasan sebagai berikut:

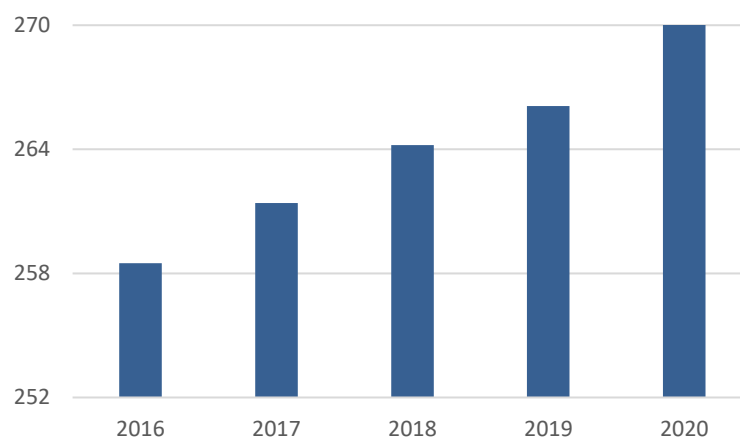
- Di Selatan berbatasan dengan Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, Teluk Balikpapan; Kecamatan Balikpapan Barat; Kecamatan Balikpapan Utara; dan Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan.

- Di Barat berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara; dan Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara.
- Di Utara berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kecamatan Loa Janan, dan Kecamatan Sanga-Sanga Kabupaten Kutai Kartanegara; serta
- Di Timur berbatasan dengan Selat Makassar.

Bonus Demografi

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia memiliki jumlah penduduk sebesar 270 juta di tahun 2020, menjadikan Indonesia sebagai salah satu negara dengan populasi terbanyak di dunia. Tingginya populasi di Indonesia memberikan keuntungan bagi perusahaan untuk memenuhi tingginya permintaan sehingga produk perusahaan akan diserap dengan cepat. Sedangkan di Kalimantan sendiri memiliki jumlah penduduk sebesar 16,7 juta jiwa pada tahun 2020, meskipun demikian dengan adanya ibu kota baru besar kemungkinan populasi di Kalimantan khususnya di Kalimantan Timur akan meningkat signifikan.

Populasi Indonesia 2020 (dalam Jutaan)



Source: BPS

Ekspansi Perusahaan Sektor Ritel dan Restaurant

Tingginya tingkat vaksinasi di Indonesia meningkatkan kepercayaan bisnis perusahaan ritel dan restoran di Indonesia, sehingga kenaikan kasus corona diharapkan dapat ditekan dengan baik. Oleh karena itu meningkatnya kepercayaan bisnis akan mendorong perusahaan-perusahaan ritel dan restoran melakukan ekspansi tidak hanya di Jawa tapi juga diluar Jawa seperti Sumatera, Kalimantan dan Sulawesi, sehingga ekspansi dari perusahaan ritel akan meningkatkan kepemilikan tenant-tenant bagi perusahaan properti segment pusat perbelanjaan atau mall.

Tumbuhnya Kunjungan Wisatawan

Indonesia memiliki kondisi geografis yang bisa dijadikan sebagai tempat wisata, kunjungan wisatawan baik dari lokal ataupun luar negeri akan memberikan keuntungan baik bagi warga sekitar atau pusat perbelanjaan yang berada di sekitar tempat wisata. Balikpapan menjadi salah satu wilayah yang memiliki banyak tempat wisata, dimana terdapat 63 objek wisata yang bisa dikunjungi masyarakat. Terdiri dari 9 lokasi wisata bahari, 9 lokasi wisata sejarah, 5 wisata belanja, 8 wisata kuliner, 11 wisata religi, 14 wisata buatan, dan 7 lokasi wisata alam/hutan.

Memiliki Perkebunan dan Pertambangan yang Luas

Kaliamantan menjadi wilayah yang memiliki perkebunan dan lokasi tambang yang luas, baik perkebunan kelapa sawit ataupun tambang batu bara, sehingga dengan adanya tersebut membantu mata pencaharian masyarakat sekitar dan meningkatkan segi ekonomi masyarakat Kalimantan, dengan kondisi kenaikan harga komoditas tentunya akan mendorong pendapatan para pekerja ataupun para pemilik perkebunan dan tambang, sehingga memungkinkan tingkat konsumsi dan daya beli masyarakat Kalimantan akan meningkat.

Insentif Pemerintah

Sejumlah inisiatif telah dilakukan oleh pemerintah demi mendorong industri properti seperti beberapa insentif sebagai berikut: pemerintah telah melanjutkan insentif PPN DTP di sektor properti, pelonggaran LTV/FTV diperpanjang hingga September 2022. Insentif-insentif tersebut akan mendorong penjualan sektor properti terutama pada segmen menengah kebawah.

7. Penghargaan

Berikut ini adalah daftar penghargaan yang diraih oleh Perseroan :



Asia Pacific Property Awards Architecture

Pada Juni 2016, Perseroan melalui produk Pentacity dan Pentapolis berhasil meraih penghargaan Highly Commended untuk kategori Mixed-use Architecture Indonesia di ajang Asia Pacific Property Award 2015 – 2016 yang diselenggarakan oleh International Property Media Ltd.



Balikpapan Marketing Champion

Pada April 2018, Perseroan berhasil meraih penghargaan sebagai Balikpapan Marketing Champion 2018 di bidang property di ajang Marketeer of the Year Award 2018 yang diselenggarakan oleh Markplus, Inc.



Golden Property Awards

Pada Desember 2019, Perseroan sebagai developer Pentapolis Residence berhasil meraih penghargaan untuk kategori Best Premium Apartment di ajang Golden Property Award 2019 yang diselenggarakan setiap dua tahun sekali oleh Indonesia Property Watch (IPW).



Penghargaan CHSE (Cleanliness, Health, Safety, and Environmental Sustainability)

Pada November 2020, Perseroan melalui Mall Ewalk dan Grand Jatra Hotel Balikpapan telah memperoleh penghargaan Cleanliness, Health, Safety, and Environmental Sustainability (CHSE) yang ditetapkan oleh Kementerian Pariwisata & Ekonomi Kreatif Republik Indonesia.

R. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN

Terjadinya Pandemi Covid-19 sejak kuartal I tahun 2020, menyebabkan kondisi perekonomian di Indonesia mengalami perlambatan. Beberapa kebijakan yang diambil pemerintah untuk mengantisipasi penyebaran Covid-19 pada waktu itu diantaranya membatasi mobilitas manusia hal ini juga berdampak negatif pada kondisi perekonomian salah satunya di wilayah kota Balikpapan (penurunan jumlah kunjungan wisatawan lokal dan manca negara) sehingga menyebabkan adanya penurunan daya beli bagi masyarakat sekitar kota Balikpapan. Pada bulan tahun 2020 di kawasan Balikpapan Superblock juga mengalami penutupan operasional selama 3 bulan hal ini tentunya berdampak negative terhadap pendapatan usaha para tenant mall yang dimiliki Perseroan, sehingga hal tersebut secara tidak langsung memberikan dampak negative terhadap perkembangan usaha Perseroan. Selain itu, Covid-19 juga berdampak pada mobilitas dari tenaga kerja Perseroan. Perseroan selalu menerapkan protocol Kesehatan yang ketat dalam melakukan kegiatan operasionalnya, sehingga Perseroan meyakini dampak kejadian Covid-19 ini dapat diminimalisir.

Selain kejadian penting yang diungkapkan di atas, berikut ini juga kejadian penting lainnya yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.

No	Keterangan Kejadian Penting	Tahun	Gambar
1	Perseroan diakuisisi	1994	
2	Perseroan melakukan ground breaking kawasan BSB	2005	
3	Penyelesaian project - SOHO blok A, B, C, E dan F	2007	
4	Penyelesaian project Ruby Tower Apartment	2009	
5	Penyelesaian project bangunan E-Walk Mall	2009	
6	Penyelesaian project - Grand Jatra Hotel Balikpapan	2011	
7	Penyelesaian project - SOHO Block G & H	2011	
6	Penyelesaian <i>project</i> bangunan PAM Tower	2014	

7	Penyelesaian <i>project</i> bangunan Pentacity Mall	2015	
8	Penyelesaian <i>project</i> bangunan J-Icon Hip Hotel	2016	
9	Penyelesaian <i>project</i> bangunan Nicopolis Condotel	2017	
10	Penyelesaian <i>project</i> bangunan Aeropolis Apartment	2018	
11	Penyelesaian <i>project</i> bangunan Neopolis Condotel	2019	
12	Penyelesaian <i>project</i> bangunan acropolis condotel	2021	
10	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area super bowling (aktifitas olah raga).	2021	
11	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area Score Sports & Lounge (aktifitas olah raga dan hiburan)	2021	

12	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area Sunset Hotpot & Korean BBQ (<i>food & beverage</i>)	2021	
13	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area Pantai BSB (tempat wisata)	2022	
14	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area BSB Seafood 45 (<i>Food & beverage</i>)	2022	

S. Pengelolaan Risiko/Mitigasi Risiko

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan dihadapkan dengan berbagai macam risiko yang dijelaskan dalam Bab VI Faktor Risiko dalam Prospektus ini. Untuk meminimalkan risiko-risiko yang disebutkan tersebut, maka secara umum Perseroan melakukan Program manajemen risiko yang secara keseluruhan difokuskan untuk meminimalkan dampak yang berpotensi merugikan kinerja keuangan Perseroan melalui langkah-langkah:

Risiko Utama

Risiko Penurunan Permintaan Properti dan Industri Retail

Dalam mengantisipasi risiko penurunan permintaan properti, Perseroan menawarkan berbagai fasilitas untuk menambah daya tarik pembeli seperti fasilitas hiburan, fasilitas olahraga, fasilitas kesehatan, dan kebutuhan konsumen lainnya. Selain itu Perseroan juga menerapkan strategi penjualan seperti program diskon, *return guarantee*, sistem pembayaran yang lebih fleksibel, pengembangan fasilitas pendung di dalam kawasan untuk menambah nilai properti di area kawasan.

Dalam mengantisipasi penurunan industri retail, Perseroan juga menerapkan strategi tenant mixed yang terdiri dari industri F&B, entertainment dan *lifestyle*. Selain dari pada itu, Perseroan juga selalu mengadakan *event* besar secara rutin untuk menarik *crowd* di area kawasan BSB.

Risiko Usaha

Risiko Persaingan Usaha

Dalam meminimalisir persaingan usaha yang semakin ketat. Perseroan terus berinovasi dengan terus mengembangkan produk yang disesuaikan dengan kondisi pasar dan target pasar yang ada. Hal tersebut dilakukan agar bisa menjadi nilai kompetitif dibandingkan Perusahaan dalam industri sejenis.

Risiko Suku Bunga

Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Perseroan mengelola beban bunga dengan suku bunga tetap dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar.

Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang kompetitif sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Risiko Bencana Alam

Perseroan memitigasi risiko ini dengan senantiasa mendaftarkan asuransi terhadap beragam aset yang dinilai material dan/atau krusial bagi kegiatan usaha Perseroan, sehingga dalam hal terjadi bencana alam dan/atau kejadian lain yang diluar kendali Perseroan, maka kerugian yang diderita Perseroan dapat diminimalisir.

Risiko Sumber Daya Manusia

Perseroan memitigasi risiko ini dengan melakukan pemenuhan terhadap kewajiban-kewajiban Perseroan yang berkaitan dengan sumber daya manusia seperti pemenuhan UMR, pemenuhan peraturan ketenagakerjaan, dan pemenuhan keamanan dan kenyamanan karyawan dalam melakukan aktivitas usaha. Selain itu, Perseroan juga senantiasa menjaga hubungan yang baik dengan para karyawan serta membangun suasana kerja yang produktif. Selain itu Perseroan juga memberikan training kepada karyawan untuk meningkatkan kualitas kerja.

Risiko Terkait Tuntutan dan Gugatan Hukum

Dalam mengantisipasi risiko ini, Perseroan selalu melakukan pendekatan persuasif kepada masyarakat dalam rangka pembebasan lahan sehingga dalam hal ini tidak merugikan pihak manapun. Selain itu, Perseroan juga melakukan pemeriksaan atas tanah maupun bangunan yang menjadi lahan yang akan dibebaskan oleh Perseroan dalam kondisi aman sehingga tidak menimbulkan konflik di masa yang akan datang.

T. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (*CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY – CSR*)

Pelaksanaan CSR merupakan komitmen dan langkah strategis Perseroan dalam menjaga pertumbuhan dan keberlangsungan bisnis Perusahaan. Perseroan meyakini bahwa dengan pendekatan yang seimbang antara kinerja ekonomi, kinerja lingkungan, dan kinerja sosial akan mendukung peran Perusahaan dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Perseroan secara konsisten melaksanakan kegiatan CSR sebagai wujud kepedulian Perusahaan sekaligus apresiasi kepada masyarakat yang telah memberikan kepercayaan dan dukungan atas proses bisnis Perusahaan. Keberlangsungan bisnis Perseroan tidak lepas dari partisipasi masyarakat dalam menyambut berbagai produk dan layanan yang ditawarkan oleh Perusahaan.

CSR menjadi suatu bentuk kebijakan dan kegiatan yang diselenggarakan oleh Perseroan dalam berkontribusi terhadap masyarakat dan lingkungan serta menjadi salah satu aspek berkelanjutan bisnis Perseroan. Bagi Perseroan, program dan kegiatan CSR merupakan salah satu aspek penting dalam menjalin hubungan harmonis dengan seluruh pemangku kepentingan. Implementasi program CSR yang dilakukan Perseroan difokuskan kepada empat aspek utama, yaitu bidang lingkungan; sosial dan kemasyarakatan; tanggung jawab kepada pelanggan; serta praktik ketenagakerjaan, keselamatan dan kesehatan kerja.

TAHUN	NO	TANGGAL	Corporate Social Responsibility (CSR)
2019	1	10 Januari 2019	Sosial : Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan
	2	26 Februari 2019	Lingkungan : Membersihkan area kawasan BSB dan lingkungan RT (dalam rangka hari sampah nasional)
	3	25 April 2019	Sosial : Buka Puasa bersama dengan anak Panti Asuhan
	4	10 Mei 2019	Program Anak Asuh bekerja sama dengan Rumah Zakat
	5	23 Juli 2019	Lomba Menggambar di Panti Asuhan (Hari Anak Nasional)
	6	5 Juni 2019	Sosial : Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan Donor Darah
	7	10 Juni 2019	Lingkungan : Menanam Pohon dalam rangka Hari Lingkungan Hidup Sedunia

	8	11 Agustus 2019	Sosial : Penyerahan Hewan Kurban untuk warga RT lingkungan sekitar
	9	2 Mei 2019	Edukasi : Menjadi Pembicara untuk Persiapan Kerja SMK Panca Dharma Balikpapan dalam Rangka Hari Pendidikan Nasional

TAHUN	NO	TANGGAL	Corporate Social Responsibility (CSR)
2020	1	1 Januari 2020	Program Anak Asuh bekerja sama dengan Rumah Zakat
	2	7 Januari 2020	Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan
	3	21 Februari 2020	Pembagian Sembako dari hasil Pengumpulan Bank Sampah
	4	13 Februari	Kerja Bakti Membersihkan lingkungan RT kawasan dan Pantai

TAHUN	NO	TANGGAL	Corporate Social Responsibility (CSR)
2021	1	27 Januari 2021	Pembagian Snacks sehat dan Susu di Panti Asuhan (Hari Gizi Nasional)
	2	1 Mei 2021	Buka puasa bersama anak Panti Asuhan
	3	18 Juni 2021	Program Anak Asuh bekerja sama dengan Rumah Zakat
	4	14 Oktober 2021	Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan Donor Darah
	5	12 November 2021	Pemeriksaan Kesehatan Massal (Penyelenggaraan Mini MCU untuk karyawan) – Hari Kesehatan Nasional
	6	25 November 2021	Menjadi Guru Tamu dan berpartisipasi dalam Acara Guru SMKN4 dalam Rangka Hari Guru Nasional
	7	28 November 2021	Memanam Bibit Pohon di area kawasan dalam rangka Hari Menanam Nasional
	8	30 November 2021	Menyerahkan Bibit dan Menanam di area Gedung Kesenian dalam rangka Hari Menanam Nasionak

TAHUN	NO	TANGGAL	Corporate Social Responsibility (CSR)
2022	1	9 Februari 2022	Bantuan untuk Petugas Dishub Balikpapan
	2	14 Februari 2022	Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan Donor Darah
	3	16 April 2022	Program Vaksinasi di Balikpapan Superblock

1. BSB Satu Kasih (25 September 2019) – Atrium Pentacity
Penggalangan dana untuk korban dampak kebakaran hutan/dampak asap di Kalimantan Timur.



Sumber: Perseroan

2. Bakti Sosial (14 – 16 April 2020)
Bakti Sosial untuk warga sekitar BSB yang terdampak Pandemi Covid-19.





Sumber: Perseroan

3. Balikpapan Superblock Peduli Corona x Wings Peduli (17 April 2020)
Bakti Sosial bekerja sama dengan Wings Food untuk warga sekitar BSB yang terdampak Pandemi Covid-19.



Sumber: Perseroan

4. BSB (9 Desember 2021)
Bantuan CSR Balikpapan Superblock untuk Dana Bantuan RT. 13 dalam rangka Gotong Royong.



Sumber: Perseroan

5. BSB (26 November 2021)
Bantuan CSR Balikpapan Superblock dalam Kegiatan MTQ ke-50 (lima puluh) Kafilah Kec. Balikpapan Selatan.



Sumber: Perseroan

6. BSB (9 Februari 2022)
Bantuan CSR Balikpapan Superblock untuk Petugas Dishub Balikpapan dalam Program Patroli Cerdas dan Responsif.



Sumber: Perseroan

7. BSB (14 Februari 2022)

CSR Balikpapan Superblock mengadakan donor darah.



Sumber: Perseroan



8. BSB (16 April 2022)

CSR Balikpapan Superblock mengadakan program Vaksinasi.



Sumber: Perseroan

L. KETERANGAN TENTANG INDUSTRI

Makroekonomi

Perseroan sebagai entitas yang mempunyai kegiatan usaha di Indonesia, tentunya Perseroan juga terpengaruh terkait keadaan makroekonomi di Indonesia. Munculnya varian Omicron Covid-19 yang ditambah dengan ketegangan geopolitik antara Rusia dan Ukraina telah menyebabkan disrupsi rantai pasok global. Kondisi ini memicu kenaikan level inflasi di berbagai negara, serta menahan laju pemulihan ekonomi global yang sedang berlangsung.

Namun demikian, kinerja dan prospek ekonomi Indonesia pasca libur Lebaran 2022 kembali mendapat kabar positif di tengah berbagai dinamika dan tantangan global yang masih mendera tersebut. Tren perkembangan ekonomi nasional saat ini terus berada pada jalur yang tepat karena ditopang oleh aktivitas ekonomi domestik yang semakin bergeliat, serta didukung oleh sektor eksternal yang semakin resilient.

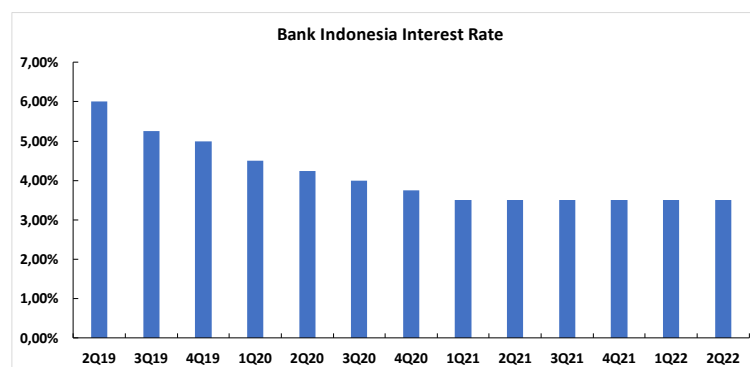
Ekonomi Indonesia pada Triwulan I-2022 mampu tumbuh kuat sebesar 5,01% (yoy) dan hal ini lebih baik dari beberapa negara lainnya seperti Tiongkok (4,8%), Singapura (3,4%), Korea Selatan (3,07%), Amerika Serikat (4,29%), dan Jerman (4,0%). Perekonomian global sendiri pada tahun ini diperkirakan tumbuh sebesar 3,6% hingga 4,5%. Sementara itu, berbagai lembaga internasional seperti OECD, World Bank, ADB, dan IMF memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia berada pada kisaran antara 5% hingga 5,4%. Dengan demikian pertumbuhan ekonomi Indonesia mampu berada di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi global.

Pada tanggal 3 Juli 2021, pemerintah mulai melakukan pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) dikarenakan oleh meningkatnya kasus COVID-19 di Indonesia. Gubernur Bank Indonesia Perry Warjiyo menyatakan bahwa diadakannya PPKM ini menghambat tren pemulihan ekonomi Indonesia. Akan tetapi, ia memprediksi bahwa pada kuartal 3 2021, pertumbuhan ekonomi nasional masih berada pada angka positif, yaitu sekitar 5% YoY. Salah satu faktor yang akan mendukung pertumbuhan ekonomi nasional adalah tingkat vaksinasi di Indonesia yang terus meningkat. Berdasarkan *vaksin.kemkes.go.id*, sejauh ini sejumlah 82,113,788 masyarakat Indonesia, atau setara dengan 39,43% telah menerima vaksin dosis 1, sedangkan untuk dosis 2, 46,496,177 masyarakat atau setara dengan 22,33%.

Skema “*Burden Sharing*” yang dilakukan oleh Pemerintah dan BI akan tetap dilanjutkan. *Burden sharing* ini akan melibatkan BI membeli aset yang diterbitkan oleh Pemerintah, untuk membantu menanggulangi efek yang disebabkan oleh pandemic Covid-19. Diketahui bahwa BI akan melakukan penambahan pembelian Surat Berharga Negara (SBN) sebesar Rp 439 triliun pada tahun 2021 dan 2022. Pada awalnya, skema ini berawal pada awal Desember 2020, dan diperkirakan akan berakhir di tahun 2021, namun karena kasus Covid-19 yang mulai meningkat lagi pada bulan Juli 2021, pemerintah akan memperpanjang skema ini sampai tahun 2022.

Menurut Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati, tingkat laju inflasi di Indonesia masih relatif terkendali dibandingkan dengan negara-negara maju lainnya. Ia berkata bahwa laju inflasi yang terjadi di berbagai negara membuat kita harus waspada, karena di negara-negara tersebut, ekonomi sudah mulai pulih, tetapi peningkatan inflasi lebih tinggi dibandingkan tingkat perkembangan ekonomi negara. Pada Desember 2021, tercatat bahwa inflasi Indonesia berada pada level 1.59% YoY. Keputusan Pemerintah dan BI untuk melanjutkan skema *Burden Sharing* sampai tahun 2022 dikhawatirkan bisa meningkatkan level inflasi secara signifikan. Namun beberapa ekonom seperti ekonom Bank Mandiri Faisal Rachmat, menyatakan bahwa memang betul skema *Burden Sharing* akan meningkatkan level inflasi, namun kenaikan inflasi tersebut tidak akan signifikan, dan masih berada pada level yang ditargetkan oleh BI yaitu sekitar 2%-4%.

Skema ini cenderung akan membuat imbal balik jangka panjang turun, turunnya nilai mata uang rupiah dan inflasi menjadi normal disaat terjadinya penurunan demand yang biasanya bisa menghasilkan deflasi. Akan tetapi, begitu roda ekonomi mulai bergerak kembali, inflasi akan menjadi sangat tinggi dan harga aset juga cenderung akan mengalami peningkatan dari sini.



Sumber: BI

Perekonomian Balikpapan

Menurut BPS, Secara tren pertumbuhan ekonomi kota Balikpapan berada di atas Provinsi Kalimantan Timur. Ekonomi Balikpapan 2021 diproyeksi sebesar sekitar 3%. Angka tersebut lebih baik dibanding tahun 2020 yang terkoreksi -0,69%. Begitu pula dengan pendapatan domestik regional bruto (PDRB) perkapita Kota Balikpapan. Yang mengalami kenaikan dari Rp128,12 juta tahun 2016 menjadi Rp159,91 juta tahun 2019. Pertumbuhan ekonomi juga semakin baik yang terbukti dengan menurunnya angka pengangguran terbuka menjadi 8,94% dari 9,00% tahun 2020. Program perluasan dan pengembangan kilang minyak (upgrading refinery unit V) Balikpapan sudah menyerap komponen dalam negeri sebesar Rp8,4 Triliun. Hal itu membuat proyek RDMP Balikpapan bisa berkontribusi dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah dan nasional.

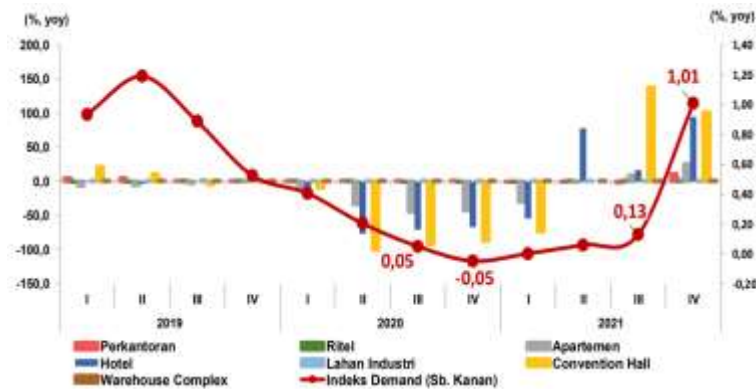
Dengan ditetapkannya Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kabupaten Penajam Paser Utara (PPU) Kalimantan Timur, Kota Balikpapan menjadi Kota penyangga IKN dan tentunya hal ini sangat menguntungkan Kota Balikpapan di area nasional maupun internasional.

Tentunya Kota Balikpapan menjadi Kota pertama menuju IKN atau sebagai “Teras IKN” selain lokasinya yang dekat dengan IKN, kota Balikpapan juga merupakan satu-satunya kota di kaltim yang memiliki bandara terbesar dan bertaraf internasional. Hal ini sangat dapat berdampak positif bagi perekonomian di Kota Balikpapan.

Balikpapan sebagai salah satu kota yang memiliki posisi strategis di Kalimantan Timur menjadi salah satu faktor pendorong berkembangnya industri properti, pariwisata, perhotelan dan retail. Berdasarkan data DPMPTSP (2015-2019), Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) terus mengalami peningkatan baik dalam jumlah proyek dan nilai investasi. Setidaknya terdapat beberapa potensi investasi yang ada di Balikpapan, di antaranya kesehatan, kemaritiman/ perkapalan arus barang, lahan pangan (food estate), pendidikan, properti/ perumahan, infrastruktur, logistik/ distribusi dan transportasi, pariwisata/ wisata alam, industri, jasa, perdagangan hingga pengolahan cpo.

Industri Properti di Indonesia

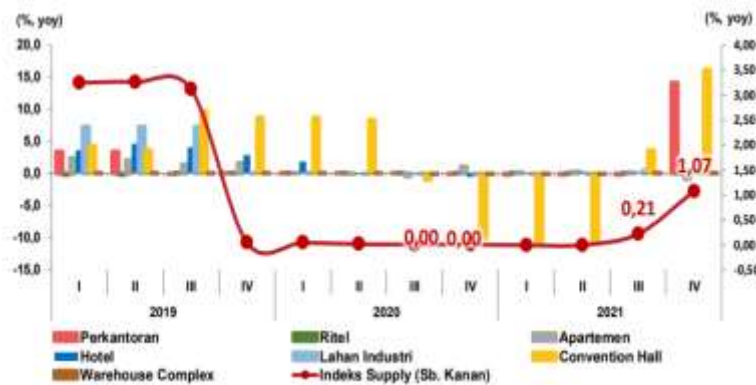
Index Demand Properti Tahunan di Indonesia



Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan data dari bank Indonesia (2021), Indeks demand properti komersial secara tahunan tumbuh positif sebesar 1,01% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan periode sebelumnya hanya 0,13% (yoy) pada triwulan ke II 2021. Peningkatan ini didorong oleh perbaikan kategori jual khususnya di segmen perkantoran dan lahan industri di wilayah jabodetabek. Kategori sewa juga memperlihatkan peningkatan khususnya segmen perkantoran sewa, retail sewa, dan hotel sebagai dampak dari adanya pelonggaran PPKM oleh Pemerintah.

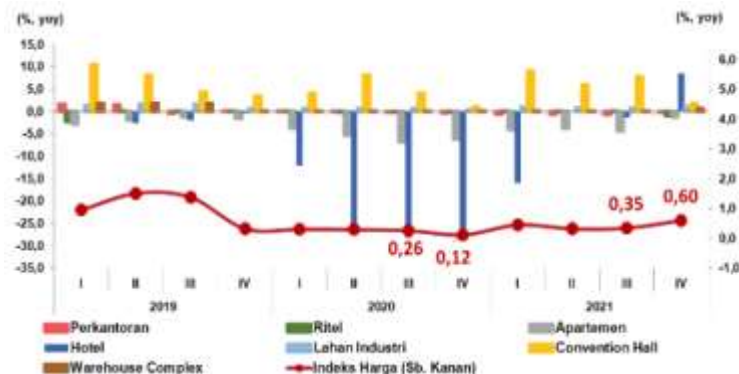
Index Supply Properti Tahunan di Indonesia



Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan data dari Bank Indonesia (2021), Supply Properti komersial pada triwulan IV 2021 juga meningkat tergambarkan pada data indeks properti komersial di Indonesia yang tumbuh sebesar 1,07%. Peningkatan ini terjadi dari segmen warehouse complex dan Perkantoran strata di jakarta. Sementara supply dari sisi sewa cenderung melambat disebabkan oleh segmen apartemen yang belum pulih dan beroperasi penuh sebagaimana kondisi sebelum Covid-19.

Index Harga Properti Tahunan di Indonesia



Sumber : Bank Indonesia

Dari sisi index harga properti komersial di triwulan IV 2021 cenderung membaik namun masih dalam level yang terbatas. Berdasarkan segmen, harga pada kategori segmen perkantoran, lahan industri dan warehouse complex mengalami peningkatan. hal ini inline dengan kenaikan permintaan dan stimulus pemerintah penurunan level suku bunga yang relatif rendah, penurunan level PPKM.

Optimisme untuk rusun dan rumah tapak bisa dilihat dari program stimulus pemerintah, seperti stimulus (diskon PPN 50% untuk hunian max 5M, diskon 100% untuk rumah tapak dan rusun dibawah 2M) yang meningkatkan penjualan property segmen rendah atau MBR sebesar 10%, masyarakat menengah 20% dan masyarakat atas 10%. BI juga merelaksasi Loan to Value/ Financing to Value untuk kredit pembiayaan menjadi paling tinggi 100% atau uang muka 0% untuk semua jenis property. Ditambah lagi insentif lainnya seperti suku bunga acuan dari Bank Indonesia yang rendah, yang akan membuat bunga KPR menurun. Suku bunga acuan Bank Indonesia berada pada level 3,5%, mengalami penurunan sebesar 75 basis points dalam 12 bulan terakhir, namun sayangnya bunga KPR hanya menurun sebesar 36 basis points dalam 12 bulan terakhir. Terkait dengan hal ini, Gubernur Bank Indonesia Perry Warjiyo telah meminta agar bank-bank pemberi kredit untuk menurunkan suku bunga yang diberikan kepada nasabahnya.

Dalam laporan Bank Indonesia, penyaluran kredit KPR/KPA per Juni 2021 tercatat 542,9 Triliun. Atau tumbuh 7,2% tahunan. BI mencatat bahwa kenaikan penyaluran KPR didorong meningkatnya permintaan kredit tipe rumah diatas 70 meter persegi. Pada tahun ini juga, kementerian PUPR mengalokasikan bantuan pembiayaan perumahan untuk memfasilitasi sebanyak 157.500 unit melalui FLPP. Berdasarkan data per 18 Desember 2021, realisasi penyaluran FLPP sudah mencapai 115.355 unit rumah atau sebesar 73,24%. Adapun subsidi bantuan uang muka (SBUM) yang ditargetkan 157.500 unit, saat ini sudah mencapai 84.777 unit atau 54,54% dan Bantuan pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) baru mencapai 16,7% dari target. Pertumbuhan KPR &KPA secara kuartalan naik dari 1,4% pada Q1 2021 menjadi 2,67% pada Q2 2021, secara tahunan naik dari 4,34% pada Q1 2021 menjadi 7,24% pada Q2 2021. Alhasil, beberapa pemain besar telah mencatatkan pertumbuhan marketing sales pada Q2 2021 di industri ini.

Tidak ada kecenderungan yang signifikan dalam beban, dan harga sewa sejak tahun buku terakhir yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

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

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan ekuitas yang bersumber dari Laporan keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, yang telah diaudit oleh KAP KAP Tjahjadi & Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasian ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258).

Selanjutnya, Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal, dimana saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat adalah sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (Dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) saham dengan nilai nominal Rp 10 (sepuluh Rupiah) atau sebanyak-banyaknya sebesar 12,09% (dua belas koma nol sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini dan sebelum konversi utang, dengan harga penawaran Rp [**] per saham.

Dengan asumsi Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat tersebut telah terjadi pada tanggal 28 Oktober – 01 November 2022, maka struktur ekuitas setelah dikurangi perkiraan biaya emisi (termasuk pajak) sebesar +/- Rp [] juta atau sekitar []% dari nilai emisi, secara proforma adalah sebagai berikut:

Struktur Proforma Ekuitas Setelah IPO, sebelum pelaksanaan Waran Seri I

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022 sebelum Penawaran Umum Perdana Saham	Perubahan yang terjadi karena Penawaran Umum Perdana Saham	Proforma ekuitas pada tanggal November 2022 setelah Penawaran Umum Perdana Saham
EKUITAS			
Modal saham -nilai nominal Rp 1.000.000 per saham			
Modal dasar – 200.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor 200.000 saham	200.000		
Tambahan modal disetor	58.397		
Penghasilan komprehensif lain	389.297		
Saldo Laba	491.176		
Total ekuitas	1.138.870		

Bersamaan dengan penawaran umum, Perseroan juga akan menerbitkan Waran Seri I dengan rasio 100 : 137, yaitu sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) lembar waran. Dengan asumsi Waran Seri I dilaksanakan seluruhnya oleh pemegang saham pada harga pelaksanaan Rp 125 (Seratus dua puluh lima) tersebut telah terjadi selambat-lambatnya pada tanggal 02 November 2023, maka struktur ekuitas secara proforma adalah sebagai berikut:

Struktur Proforma Ekuitas Setelah IPO, setelah pelaksanaan Waran Seri I

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022 sebelum Pelaksanaan Waran Seri I	Perubahan yang terjadi karena Pelaksanaan Waran Seri I	Proforma ekuitas pada tanggal Oktober 2023 setelah Pelaksanaan Waran Seri I
EKUITAS			
Modal saham -nilai nominal Rp 1.000.000 per saham			
Modal dasar – 200.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor 200.000 saham			
Tambahan modal disetor			
Penghasilan komprehensif lain			
Saldo Laba (Rugi)			
Total ekuitas			

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para pemegang saham baru yang berasal Penawaran Umum Perdana ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan). Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Sebagai Perseroan terbuka, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai setiap tahun mulai tahun buku 2023 sebesar-besarnya sejumlah 20% dari laba yang dibukukan Perseroan di tahun 2023 yang juga dikaitkan dengan, antara lain keuntungan atau saldo laba positif yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan dengan memperhatikan pasal 70 dan 71 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Selain itu, tingkat pertumbuhan Perseroan ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen. Semua hal tersebut secara keseluruhan diharapkan dapat selaras dengan tujuan Perseroan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham jangka panjang.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah membayarkan dividen kepada pemegang saham.

XI. PERPAJAKAN

A. PERPAJAKAN UNTUK PEMEGANG SAHAM

Sesuai dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 yang diubah terakhir oleh Undang-Undang No. 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak dikenakan Pajak Penghasilan jika semua kondisi di bawah ini dipenuhi :

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

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu yang memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Tidak Termasuk sebagai Obyek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai obyek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.41 tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek telah ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran Pajak Penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
- 2) Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham Perseroan yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana Saham;
- 3) Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh Perseroan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka perhitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia No.36 tahun 2008.

Peraturan Pemerintah atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek di atas juga berlaku untuk dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan republik Indonesia.

Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Desember 2010).

Dividen yang diterima atau diperoleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri selain dari pihak-pihak yang memenuhi syarat di atas dan bentuk usaha tetap dari Wajib Pajak luar negeri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai pasal 23 Undang-Undang No. 36 tahun 2008. Perseroan yang membayar dividen harus memotong pajak penghasilan pasal 23 sebesar 15% (lima belas) persen dari jumlah bruto sesuai dengan pasal 23 Undang-Undang Pajak Penghasilan. Pemotongan pajak penghasilan pasal 23 merupakan kredit pajak untuk pajak penghasilan tahunan yang terhutang oleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri dan bentuk usaha tetap.

Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat 2c, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final. Penetapan mengenai besarnya tariff tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2010 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Negeri.

Berdasarkan Pasal 26 ayat 1, dividen yang dibayar atau terhutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% (dua puluh persen) dari nilai par (dalam hal dividen saham). Kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi surat edaran Dirjen pajak No.SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B), dapat memperoleh fasilitas tarif yang lebih rendah dengan ketentuan harus menyerahkan Sertifikat Domisili asli yang diterbitkan Kantor Pajak negara asal. Sertifikat ini berlaku untuk masa 1 (satu) tahun dan selanjutnya harus diperpanjang. Namun untuk bank, selama bank tersebut tidak mengubah alamat seperti yang tercantum pada sertifikat tersebut, sertifikat tersebut tetap berlaku.

B. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, secara umum Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

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

XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

A. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 296 tanggal 30 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, (selanjutnya disebut “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek”), dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang akan ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Efek Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.7 dan sesuai peraturan OJK No. 41/2020. Manajer Penjatahan dan juga Partisipan Admin dalam Penawaran Umum ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia.

B. Susunan Sindikasi Penjamin Emisi Efek

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi Penjamin Emisi Efek ini adalah sebagai berikut:

Nama	Penjatahan	Nilai	Persentase (%)
Penjamin Pelaksana Emisi Efek:			
1. PT Artha Sekuritas Indonesia	*	*	*
Penjamin Emisi Efek:			
(Akan ditentukan kemudian)	*	*	*
Jumlah	*	*	*

PT Artha Sekuritas Indonesia selaku penjamin pelaksana emisi efek tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal.

PT Artha Sekuritas Indonesia bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41 /POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik (SEOJK No. 15/2020).

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek tersebut merupakan perjanjian yang lengkap diantara para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini dan menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya antara pihak-pihak dalam Perjanjian ini baik dibuat secara lisan maupun secara tertulis, yang dibuat secara tegas ataupun yang dibuat secara tidak langsung, berkenaan dengan hal-hal yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini. Para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini menyatakan tidak pernah membuat perjanjian lain sehubungan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini dan berjanji dan mengikatkan diri tidak akan membuat perjanjian apapun baik dibuat dengan akta di bawah tangan maupun dibuat secara notariil, sehubungan dengan Penawaran Umum, yang bertentangan dan/atau yang tidak sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini. Apabila terdapat perjanjian/ pernyataan yang dibuat oleh para pihak bertentangan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini maka yang berlaku mengikat para pihak adalah Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini.

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

C. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) yang rencananya akan dilaksanakan pada tanggal 10 Oktober - 17 Oktober 2022 dengan kisaran harga Rp 100,- (Seratus Rupiah) sampai dengan Rp 120,- (Seratus dua puluh Rupiah). Dalam penentuan harga penawaran umum, Penjamin Pelaksana Emisi akan mempertimbangkan jumlah permintaan terbanyak yang akan diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek selama masa Penawaran Awal, maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp●,- (● Rupiah).

Penetapan rentang harga penawaran dilakukan berdasarkan kombinasi beberapa metode valuasi seperti metode absolut dengan perhitungan Discounted Cash Flow atas proyeksi pendapatan Perseroan dan metode relative valuation dengan perhitungan valuasi P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia yang dapat dijadikan perbandingan. Rentang harga penawaran tersebut disampaikan kepada para calon investor pada saat pelaksanaan Penawaran Awal (*bookbuilding*).

Penentuan harga saham juga akan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- Permintaan dari investor;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri Properti real estate di Indonesia;
- Penilaian terhadap kinerja operasional Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dari perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan industri sejenis yang dapat dijadikan perbandingan;
- Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan metode penilaian untuk Perseroan;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di BEI dimana saham tersebut dicatatkan.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

1. AKUNTAN PUBLIK

Kantor Akuntan Publik Tjahjadi & Tamara

Centennial Tower lantai 15 Unit B

Jl. Gatot Subroto Kav. 24-25

Jakarta 12930 - Indonesia

STTD Nomor	: STTD. AP-559/PM.22/2018 tanggal 4 April 2018
Nama Partner	: David Wijaya, S.E., Ak., CPA
Nama Institusi	: KAP Tjahjadi dan Tamara
Keanggotaan Asosiasi	: IAPI Nomor 1258.
Pedoman Kerja	: Standar Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI.
Surat Penunjukan	: 012/BSB-SP/VII/2021
Tanggal Surat Penunjukan	: 26 Juli 2021

Tugas dan kewajiban pokok:

Fungsi utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang di audit. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat mengenai kewajaran dari laporan keuangan Perseroan .

2. KONSULTAN HUKUM

Lasut Pane and Partners

Jl. Hang Tuah Raya No. 29

Kebayoran Baru, Jakarta, 12120

Nomor STTD	: KH-182/PM.2/2018 tanggal 25 Juli 2018
Nama Profesi Penunjang Pasar Modal	: Konsultan Hukum Lasut Pan & Partners
Nama Rekan	: Marjan E. Pane
Keanggotaan Asosiasi	: Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM).
Pedoman Kerja	: Standar Pemeriksaan Hukum dan Standar Pendapat Hukum yang dikeluarkan oleh HKHPM berdasarkan Keputusan HKHPM Nomor Kep.02/HKHPM/VII/2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	: 013/BSB-SP/XI/2021
Tanggal Surat Penunjukan	: 10 Nopember 2021

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan kewajiban pokok Konsultan Hukum dalam Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang disampaikan oleh Perseroan ditinjau dari segi hukum. Hasil pemeriksaan dan penelitian hukum tersebut dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas Segi Hukum, yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, dengan berpedoman pada kode etik, standar profesi, dan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

3. NOTARIS

Kantor Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn.

Jl. K.H. Zainul Arifin No. 2

Komplek. Ketapang Indah Blok B2/3,
Jakarta 11140

STTD Nomor	: STID.N-29/PM.22/2018 tanggal 19 Maret 2018
Nama Profesi Penunjang Pasar Modal	: Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn.
Keanggotaan Asosiasi	: Ikatan Notaris Indonesia No. 063931900705
Pedoman Kerja	: Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Surat Penunjukan	: 010/BSB-SP/VI/2022
Tanggal Surat Penunjukan	: 16 Juni 2022

Tugas dan kewajiban pokok:

Ruang lingkup tugas Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain membuat Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, dengan berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

4. BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Bima Registra

Satrio Tower, Lantai 9,

Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 No.5,
Jakarta Selatan, 12950

Keanggotaan Asosiasi	: Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI) Nomor ABI/IX/2014-011
Izin Usaha sebagai BAE	: Nomor/Tanggal STTD: S-146/PM.2/2014 a/n PT Bima Registra
Surat Penunjukan	: 014/BSB-SP/V/2022
Tanggal Surat Penunjukan	: 11 Mei 2022

Tugas dan kewajiban pokok:

Ruang lingkup tugas BAE dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, adalah untuk melakukan administrasi pemesanan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan ketentuan khususnya sehubungan dengan penerapan POJK No. 41/2020, dengan demikian melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang bertindak sebagai Partisipan Admin dalam sistem e-IPO terkait dengan data-data pemesan saham yang telah memperoleh penjatahan baik penjatahan pasti maupun penjatahan terpusat, dan melaksanakan deposit saham Emiten untuk didistribusikan melalui sistem ke rekening efek para pemesan saham pada tanggal distribusi saham. BAE juga bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Saham ("SKS"), apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan pasar modal yang berlaku.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

A. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari anggaran dasar terakhir Perseroan akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang sebagai berikut:

- i. Perseroan sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan no KBLI 68111
 - ii. Perseroan sebagai Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak dengan no KBLI 68200
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Kegiatan usaha utama:

Perseroan memiliki kegiatan usaha utama sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri (KBLI: 68111) dimana kegiatan ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindahpindah.

- b. Kegiatan usaha penunjang:
Perseroan memiliki kegiatan usaha penunjang sebagai Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau kontrak (KBLI:68200) kegiatan ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

Saat ini Perseroan berdomisili di Jl. Jend Sudirman no. 47 RT 15, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114.

B. KETENTUAN MENGENAI PERUBAHAN PERMODALAN

1. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan RUPS mengenai penyetoran tersebut;
 - b. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud terkait langsung dengan rencana penggunaan dana;
 - c. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di OJK, dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
 - d. memperoleh persetujuan dari RUPS dengan kuorum sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan ini;
 - e. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar;
 - f. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;

- g. dalam hal penyetoran atas saham berupa hak tagih kepada Perseroan yang dikompensasikan sebagai setoran saham, maka hak tagih tersebut harus sudah dimuat dalam laporan keuangan terakhir Perseroan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang terdaftar di OJK;
- dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan RUPS dengan syarat dan harga tertentu yang ditetapkan oleh Direksi dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
3. a. Setiap penambahan modal melalui penerbitan Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar atau dikonversi menjadi saham atau Efek yang memberikan hak untuk membeli atau memperoleh saham, antara lain Obligasi Konversi atau Waran), maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 8 (delapan) hari kerja setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran berdasarkan RUPS yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing, pada tanggal tersebut, dengan memperhatikan huruf g ayat ini;
- b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, dengan syarat-syarat dan jangka waktu sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
- d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan, Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan proporsional dengan jumlah Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain hal dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf d di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- f. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
- g. Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham sebagaimana diatur dalam peraturan OJK yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dalam rangka :
- (a) perbaikan posisi keuangan;
- (b) selain perbaikan posisi keuangan, dengan memperhatikan ketentuan yang. Berlaku di bidang Pasar Modal khususnya peraturan OJK;
- (c) penerbitan Saham Bonus yang: (1) merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari Saldo Laba yang dikapitalisasi menjadi modal; dan/atau (2) bukan merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal.
- yang terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;

- Khusus untuk penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dalam rangka selain perbaikan posisi keuangan pada huruf (b) di atas, wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang dihadiri oleh Pemegang Saham Independen sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini dan peraturan OJK.
- h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam angka 3 huruf a sampai dengan huruf g di atas apabila ketentuan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya.
4. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 5. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
 6. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
 - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
 - b. telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
 - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf b Pasal ini;
 - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf c Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal ditempatkan dan disetor paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam angka 6 huruf c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf d Pasal ini.
 7. Perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyeteroran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
 8. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan atau dalam jumlah lain apabila peraturan perundang-undangan menentukan lain. Pembelian kembali saham tersebut dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

A. KETENTUAN MENGENAI PELAKSANAAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (“RUPS”)

RUPS Tahunan

1. RUPS Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.
2. Dalam RUPS Tahunan :
 - a. Direksi mengajukan laporan tahunan yang telah ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan RUPS Tahunan, laporan tahunan tersebut sekurang-kurangnya harus memuat laporan keuangan yang telah disusun dan diaudit sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan, serta laporan-laporan lain serta informasi yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Diputuskan penggunaan laba Perseroan;
 - c. Dilakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar atau pemberian kuasa untuk melakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d. Jika perlu melakukan pengangkatan dan/atau perubahan susunan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan;
 - e. Dapat diputuskan hal-hal lain yang diajukan secara sebagaimana mestinya dalam RUPS Tahunan, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
3. Pengesahan dan/atau persetujuan Laporan Tahunan oleh RUPS Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*volledig acquit et decharge*) kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan.

RUPS Luar Biasa

RUPS Luar Biasa diadakan tiap-tiap kali, apabila dianggap perlu oleh Direksi dan/atau Dewan Komisaris dan/atau Pemegang Saham, dengan memperhatikan dan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

Tempat, Pemberitahuan, Pengumuman dan Pemanggilan RUPS

1. RUPS wajib diselenggarakan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, yaitu di:
 - a. tempat kedudukan Perseroan;
 - b. tempat Perseroan menjalankan kegiatan usaha utamanya;
 - c. ibukota provinsi di mana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan;
 - d. provinsi tempat kedudukan Bursa Efek yang mencatatkan saham Perseroan.
2. Dalam menyelenggarakan RUPS, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK;
 - b. melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham; dan
 - c. melakukan pemanggilan RUPS kepada pemegang saham.
3. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman

RUPS. Dalam hal terdapat perubahan mata acara RUPS, maka Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada OJK paling lambat pada saat pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

4. a. Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham, paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, melalui media pengumuman sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini.
 - a. Pengumuman RUPS tersebut, memuat paling sedikit:
 - i. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - ii. ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
 - iii. tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
 - iv. tanggal pemanggilan RUPS.
 - b. Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 3, selain memuat hal sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf b Pasal ini, pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf a Pasal ini wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris.
- b. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, selain informasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 huruf b dan c Pasal ini, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:
 - a. RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama; dan
 - b. pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap RUPS.
5. a. Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal penyelenggaraan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPS.
- b. Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 5 huruf a Pasal ini, harus memuat informasi paling sedikit:
 - a. tanggal penyelenggaraan RUPS;
 - b. waktu penyelenggaraan RUPS;
 - c. tempat penyelenggaraan RUPS;
 - d. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - e. mata acara RUPS termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
 - f. informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara RUPS tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan
 - g. informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS.
6. a. Pemanggilan RUPS untuk RUPS kedua dilakukan dengan ketentuan:
 - i. Pemanggilan RUPS kedua wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua diselenggarakan;
 - ii. Dalam pemanggilan RUPS kedua harus menyebutkan RUPS pertama telah diselenggarakan dan tidak mencapai kuorum kehadiran;
 - iii. RUPS kedua wajib diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama diselenggarakan;

- iv. Dalam hal Perseroan tidak melakukan RUPS kedua dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf a butir iii, Perseroan wajib melakukan RUPS dengan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini.
- b. Pemanggilan RUPS untuk RUPS ketiga dilakukan dengan ketentuan:
 - i. Pemanggilan dan pelaksanaan RUPS ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh OJK;
 - ii. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir i Pasal ini, harus disampaikan kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari setelah RUPS kedua dilangsungkan.
 - iii. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir ii memuat paling sedikit:
 - a) ketentuan kuorum RUPS sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan;
 - b) daftar hadir pemegang saham dalam RUPS pertama dan kedua;
 - c) daftar pemegang saham yang berhak hadir pada pelaksanaan RUPS pertama dan kedua;
 - d) upaya yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi kuorum RUPS kedua; dan
 - e) besaran kuorum RUPS ketiga yang diajukan dan alasannya.
 - iv. RUPS ketiga dilarang dilaksanakan oleh Perseroan sebelum mendapatkan penetapan dari OJK sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 huruf b Pasal ini.
- 7. Perseroan wajib mencantumkan usulan mata acara RUPS dari pemegang saham dalam mata acara RUPS yang dimuat dalam pemanggilan, sepanjang usulan mata acara RUPS memenuhi semua persyaratan sebagai berikut:
 - a. Usul tersebut diajukan secara tertulis kepada penyelenggara RUPS oleh 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang mewakili 1/20 (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; dan
 - b. Usul tersebut diterima paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan RUPS; dan
 - c. Usul tersebut, harus:
 - dilakukan dengan itikad baik;
 - mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
 - merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan RUPS;
 - menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS, dan
 - tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- 8. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham, dengan ketentuan:
 - a. Bahan mata acara RUPS dapat diakses dan diunduh melalui situs web Perseroan dan/atau e-RUPS;
 - b. Bahan mata acara RUPS tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS, atau jangka waktu lebih awal bilamana diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Bahan mata acara RUPS yang tersedia tersebut, dapat berupa:
 - i. salinan dokumen fisik, yang diberikan secara Cuma-Cuma dan tersedia di kantor Perseroan jika diminta secara tertulis oleh pemegang saham; dan/atau
 - ii. salinan dokumen elektronik, yang dapat diakses atau diunduh melalui situs web Perseroan.
 - d. Dalam hal mata acara RUPS mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, maka daftar riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia:
 - (i) di situs web Perseroan paling singkat sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan RUPS; atau
 - (ii) pada waktu lain selain waktu sebagaimana dimaksud pada butir (ii) namun paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- 9. Ralat pemanggilan RUPS wajib dilakukan, jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS, memuat perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, maka wajib dilakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam ayat 5 Pasal ini;
 - b. Apabila perubahan informasi mengenai tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan atau atas perintah OJK, ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS tersebut tidak berlaku, sepanjang OJK tidak memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan ulang.
10. a. Dalam penyelenggaraan RUPS, kewajiban melakukan:
- pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang;
 - pengumuman ringkasan risalah RUPS;

Dilakukan melalui media pengumuman sebagai berikut:

- i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web penyedia e-RUPS;
 - b) situs web Bursa Efek; dan
 - c) situs web Perseroan;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web penyedia e-RUPS;
 - b) situs web Perseroan; dan
 - c) situs web yang disediakan OJK;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- iii. Pengumuman yang menggunakan bahasa asing pada situs web Perseroan pada butir i huruf c) dan butir ii huruf (b) wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pengumuman yang menggunakan Bahasa Indonesia.

- iv. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi yang diumumkan dalam bahasa asing dengan yang diumumkan dalam Bahasa Indonesia sebagaimana dimaksud pada butir iii, informasi dalam Bahasa Indonesia yang digunakan sebagai acuan.

- b. Dalam hal Perseroan menyelenggarakan e-RUPS dengan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, ketentuan mengenai media pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang, dan pengumuman ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam huruf a ayat 11 ini, adalah sebagai berikut:

- i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web bursa efek; dan
 - b) situs web Perseroan;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web Perseroan Terbuka; dan
 - b) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web yang disediakan OJK;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- iii. Dalam hal media pengumuman dilakukan melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada butir ii huruf (b), bukti pengumuman dimaksud wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal pengumuman tersebut.

PIMPINAN, RISALAH DAN RINGKASAN RISALAH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

1. RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan, maka RUPS dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS.
2. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan dengan mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.

Dalam hal salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan atas mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Dalam hal semua anggota anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.

3. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS, wajib dibuat risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Risalah RUPS wajib dibuat dan ditandatangani oleh pimpinan RUPS dan paling sedikit 1 (satu) orang pemegang saham yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS, namun penandatanganan tersebut tidak disyaratkan apabila risalah RUPS tersebut dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
 - b. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, risalah RUPS wajib dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
 - c. Risalah RUPS tersebut wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah RUPS diselenggarakan, dalam hal waktu penyampaian risalah RUPS tersebut jatuh pada hari libur, risalah RUPS tersebut wajib disampaikan paling lambat pada hari kerja berikutnya.
 - d. Ringkasan risalah RUPS, paling kurang memuat informasi:
 - i. tanggal pelaksanaan RUPS, tempat pelaksanaan RUPS, pelaksanaan RUPS, dan mata acara RUPS;
 - ii. anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang hadir pada saat RUPS;
 - iii. jumlah saham dengan hak suara yang sah yang hadir pada saat RUPS dan persentasenya dari jumlah seluruh saham yang mempunyai hak suara yang sah;
 - iv. ada tidaknya pemberian kesempatan kepada pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS;
 - v. jumlah pemegang saham yang mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS, jika pemegang saham diberi kesempatan;
 - vi. mekanisme pengambilan keputusan RUPS;
 - vii. hasil pemungutan suara yang meliputi jumlah suara setuju, tidak setuju, dan abstain (tidak memberikan suara) untuk setiap mata acara RUPS, jika pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara;
 - viii. keputusan RUPS; dan

- ix. pelaksanaan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak, jika terdapat keputusan RUPS terkait dengan pembagian dividen tunai.
 - e. Ringkasan risalah RUPS wajib diumumkan kepada masyarakat paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah RUPS diselenggarakan, melalui media pengumuman pada Pasal 21 ayat 11.
4. Ketentuan mengenai risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini dan Pasal 21 ayat 11 huruf a mutatis mutandis berlaku untuk penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan ketua pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 15 dan penyelenggaraan RUPS oleh Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 18.

Kuorum, Hak Suara Dan Keputusan

1. a. Sepanjang tidak diatur lain dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara yang harus diputuskan dalam RUPS (termasuk RUPS untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, kecuali untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 5 huruf g huruf (b) di atas; untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor dalam batas modal dasar), dilakukan dengan ketentuan:
- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
 - (iv) Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i), (ii) dan (iii) berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara transaksi material dan/atau perubahan kegiatan usaha, kecuali untuk mata acara transaksi material berupa pengalihan kekayaan Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan.
- b. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara perubahan Anggaran Dasar Perseroan, yang memerlukan persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia, kecuali perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:
- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan

jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

c. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
- (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

d. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, maka RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham hanya dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
- (ii) dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua, paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
- (iii) keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) dan (iv) di atas adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- (iv) dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (iii) di atas tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

e. Dalam hal klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu tidak mempunyai hak suara, pemegang saham pada klasifikasi saham tersebut diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.

2. Pemegang saham baik sendiri maupun diwakili berdasarkan surat Kuasa, berhak menghadiri RUPS dengan memperhatikan ketentuan ayat 3 Pasal ini. Pemberian kuasa oleh pemegang saham kepada pihak lain untuk

mewakilinya menghadiri dan/atau memberikan suara dalam RUPS, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa tersebut dapat dilakukan pemegang saham secara elektronik, yang harus dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum penyelenggaraan RUPS, melalui:

- a. e-RUPS;
- b. sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan;

dengan mengikuti mekanisme pendaftaran, penunjukan, dan pencabutan kuasa serta pemberian dan perubahan suara diatur oleh Penyedia e-RUPS atau prosedur operasional standar penyelenggaraan RUPS dari Perseroan, dalam hal sistem yang disediakan oleh Perseroan, dengan memperhatikan peraturan OJK.

3. a. Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
- b. Dalam hal dilakukan RUPS kedua dan RUPS ketiga, ketentuan pemegang saham yang berhak hadir sebagai berikut:
 - i. untuk RUPS kedua, pemegang saham yang berhak hadir merupakan pemegang saham yang terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS kedua; dan
 - ii. untuk RUPS ketiga, pemegang saham yang berhak hadir merupakan pemegang saham yang terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS ketiga.
- c. Dalam hal terjadi pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 10 huruf a, pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS merupakan pemegang saham yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan ulang RUPS.
- d. Dalam hal ralat pemanggilan tidak mengakibatkan pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 10 huruf a, pemegang saham yang berhak hadir mengikuti ketentuan pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf a Pasal ini.
4. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam RUPS tidak dihitung dalam pemungutan suara.
5. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan suara tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan suara yang sah.
6. Dalam RUPS, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
7. Pemegang saham dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun abstain (atau blanko) dianggap memberikan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan kuorum keputusan sesuai dengan ketentuan ayat 1 Pasal ini. Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka keputusan mengenai diri orang akan ditentukan melalui undian sedangkan mengenai hal-hal lain maka usul harus dianggap ditolak.
9. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan:

- a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - b. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen;
 - c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - d. keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS;
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan Terbuka; dan
 - f. keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS.
10. Berkenaan dengan transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, yang akan dilakukan oleh Perseroan, wajib dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Pemegang saham dapat juga mengambil keputusan yang mengikat di luar RUPS dengan syarat semua pemegang saham dengan hak suara menyetujui secara tertulis dengan menandatangani usul yang bersangkutan.
12. a. Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda.
- b. Suara berbeda yang dikeluarkan oleh bank kustodian atau Perseroan efek yang mewakili pemegang saham dalam dana bersama (*mutual fund*) bukan merupakan suara yang berbeda sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas.
13. Saham Perseroan tidak mempunyai hak suara, apabila:
- a. saham Perseroan yang dikuasai sendiri oleh Perseroan;
 - b. saham induk Perseroan yang dikuasai oleh Perusahaan Anaknya secara langsung atau tidak langsung, atau saham Perseroan yang dikuasai oleh Perseroan lain yang sahamnya secara langsung atau tidak langsung telah dimiliki oleh Perseroan;
 - c. hal-hal lain sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
14. Setiap usul yang diajukan oleh para pemegang saham selama pembicaraan atau pemungutan suara dalam RUPS harus memenuhi syarat, sebagai berikut:
- a. Menurut pendapat Ketua Rapat hal tersebut berhubungan langsung dengan salah satu mata acara RUPS yang bersangkutan; dan
 - b. Hal-hal tersebut diajukan oleh 1 (satu) atau lebih pemegang saham bersama-sama yang memiliki sedikitnya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah; dan
 - c. Menurut pendapat Direksi usul itu dianggap berhubungan langsung dengan usaha Perseroan.

B. KETENTUAN HAK, PREFERENSI DAN PEMBATAAN PADA SAHAM

Saham

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) pihak saja, baik perorangan maupun badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham, yaitu orang atau badan hukum yang namanya tercatat sebagai pemilik saham yang bersangkutan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
4. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan hanya nama dari yang ditunjuk atau diberi kuasa itu saja yang dimasukkan dalam Daftar Pemegang Saham dan harus dianggap sebagai Pemegang Saham dari saham yang bersangkutan serta berhak mempergunakan semua hak yang diberikan oleh hukum yang timbul atas saham-saham tersebut.
5. Selama ketentuan dalam ayat 4 Pasal ini belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
6. Dalam hal para pemilik bersama lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan berhak memberlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang saham yang sah atas saham-saham tersebut.
7. Setiap pemegang saham yang memiliki 1 (satu) saham atau lebih dengan sendirinya menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.
9. Untuk saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia, berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Pengganti Surat Saham

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika Perseroan menerima bukti yang cukup bahwa:
 - a. surat saham tersebut rusak; dan
 - b. Perseroan telah menerima surat saham yang rusak.
2. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan pengganti surat saham.
3. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
 - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham adalah pemilik surat saham tersebut;
 - b. Perseroan telah mendapatkan dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
 - c. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi Perseroan; dan

- d. Rencana pengeluaran pengganti surat saham yang hilang telah diumumkan di Bursa Efek di tempat dimana saham Perseroan dicatitkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Biaya untuk pengeluaran surat saham pengganti itu harus ditanggung oleh pemilik surat saham yang bersangkutan.
5. Pengeluaran pengganti surat saham menurut Pasal ini mengakibatkan surat aslinya menjadi batal dan tidak berlaku lagi.
6. Ketentuan dalam Pasal 7 ini, mutatis mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham

Pemindahan Hak Atas Saham

1. Pendaftaran pemindahan hak atas saham wajib dilakukan oleh Direksi dengan cara mencatatkan pemindahan hak itu dalam Daftar Pemegang Saham yang bersangkutan berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan atau berdasarkan surat-surat lain yang cukup membuktikan pemindahan hak itu menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar;
2. Akta pemindahan hak atau surat lain sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dan salinannya disampaikan kepada Perseroan, dengan ketentuan bahwa bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia harus memenuhi peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
3. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek satu ke rekening efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian dan Perusahaan Efek.
4. Pemindahan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar telah dipenuhi. Segala tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal ini, membawa akibat bahwa suara yang dikeluarkan dalam RUPS untuk saham itu dianggap tidak sah, sedang pembayaran dividen atas saham itu ditangguhkan.
5. Pemindahan hak atas saham harus dicatat baik dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus, maupun pada surat saham dan surat kolektif saham yang bersangkutan. Catatan itu harus diberi tanggal dan ditandatangani oleh Direktur Utama atau salah seorang anggota Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi).
6. Direksi atas kebijaksanaan mereka sendiri dan dengan memberikan alasan untuk itu, dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham apabila ketentuan dalam Anggaran Dasar tidak dipenuhi atau apabila salah satu dari persyaratan dalam pemindahan saham tidak terpenuhi.
7. Apabila Direksi menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham, maka Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi.
8. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak atas saham yang dimaksud harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatitkan.
9. Setiap orang yang memperoleh hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan suatu saham beralih demi dan/atau berdasarkan hukum, dengan mengajukan bukti haknya sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham dari saham tersebut. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti hak itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.

10. Semua pembatasan, larangan dan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran dari pemindahan hak atas saham harus berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut ayat 9 Pasal ini.
11. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asalnya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham tetap dianggap sebagai pemilik dari saham tersebut hingga nama dari pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham, hal tersebut dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
12. Pemindahan hak atas saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia dan/atau saham yang diperdagangkan di Pasar Modal, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Penitipan Kolektif

1. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;
2. saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dicatat dalam Rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dimaksud untuk kepentingan pemegang rekening pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut;
3. apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut;
4. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan;
5. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan;
6. lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam Rekening Efek;
7. dalam Penitipan Kolektif setiap saham dari jenis dan klasifikasi yang sama yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
8. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa pihak tersebut benar-benar sebagai pemegang saham dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah;
9. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminkan, diletakkan dalam sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana;
10. pemegang Rekening Efek yang Efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam RUPS sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening tersebut;
11. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar rekening efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS;

12. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS;
13. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut;
14. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian; dan
15. batas waktu penentuan pemegang Rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh RUPS dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang Rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang Rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.
16. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan.

C. DIREKSI

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Direksi, seorang diantaranya diangkat sebagai Direktur Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Direktur Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Direktur, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Direksi dilakukan dengan memperhatikan keahlian, pengalaman serta persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Direksi adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya, setelah anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentiannya kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Direksi tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Direksi dapat diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang besarnya ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.

7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Direksi lowong, yakni jumlah anggota Direksi kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Direksi yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru, dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
9. Anggota Direksi dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
10. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
11. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 9 dan 10 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
12. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi tersebut.
13. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas dan Wewenang Direksi

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.
2. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.
3. Tugas pokok Direksi adalah :
 - a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
 - b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
 - c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

- d. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola Perseroan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris Perseroan atau susunan unit kerja sekretaris Perseroan berikut penanggung jawabnya.
4. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
 - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
 - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
 - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
5. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai pengurusan maupun kepemilikan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat 6 Pasal ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
6. Perbuatan-perbuatan Direksi sebagai berikut :
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank) kecuali dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
 - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada Perseroan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. mengikat Perseroan sebagai penjamin/penanggung;
 - d. menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas benda tidak bergerak milik Perseroan yang nilainya kurang dari 50% (lima puluh persen) dari aset Perseroan yang tidak termasuk dalam ayat 7 Pasal ini;
 - e. membeli, menerima pengoperan/penyerahan atau cara lain memperoleh hak-hak atas benda tidak bergerak;
 - f. menjaminkan harta kekayaan Perseroan dengan nilai kurang dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh harta kekayaan Perseroan dalam 1 (satu) tahun buku, dengan memperhatikan ketentuan ayat 7 Pasal ini;

Direksi harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

7. Untuk menjalankan perbuatan hukum :
 - c. mengalihkan, melepaskan hak yang jumlahnya lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku; atau
 - d. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang jumlahnya lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain;

Direksi harus mendapat persetujuan dari RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

8. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham, dengan

kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.

9. a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:

- i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
- ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan;
- iii. anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 Anggaran Dasar ini, terhitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
 - 1) terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau
 - 2) lampainya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat 8 Anggaran Dasar ini.

b. Dalam hal tersebut dalam ayat 9 butir a Pasal ini, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah:

- i. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
- ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
- iii. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.

c. Ketentuan dalam ayat 8 butir a dan butir b Pasal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.

10. a. Direktur Utama, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;

b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

11. Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam suatu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.

12. Segala tindakan dari para anggota Direksi yang bertentangan dengan Anggaran Dasar adalah tidak sah.

13. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.

14. Direksi dalam mengurus dan/atau mengelola Perseroan wajib bertindak sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh RUPS.

D. DEWAN KOMISARIS

1. Dewan Komisaris terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, seorang di antaranya dapat diangkat sebagai Komisaris Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Komisaris Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Komisaris. Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

2. Yang dapat menjadi anggota Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Dewan Komisaris dilakukan dengan memperhatikan persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya setelah anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentian tersebut, kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Dewan Komisaris tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Dewan Komisaris dapat diberi gaji atau honorarium dan tunjangan yang besarnya ditentukan oleh RUPS.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, yakni jumlah anggota Dewan Komisaris kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Anggota Dewan Komisaris dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
10. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 8 dan 9 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris tersebut.
12. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Tugas Dan Wewenang Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris bertugas:
 - a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;
 - b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang;
 - c. melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS;
 - e. meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut;
 - f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
 - g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.
2. Sehubungan tugas Dewan Komisaris sebagaimana yang dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka Dewan Komisaris berkewajiban :
 - a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
 - b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
 - c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
 - d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
 - e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.
3. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, persediaan barang, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas (untuk keperluan verifikasi) dan lain-lain surat berharga serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi, dalam hal demikian Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh anggota Dewan Komisaris atau tenaga ahli yang membantunya.
4. Jika dianggap perlu, Dewan Komisaris berhak meminta bantuan tenaga ahli dalam melaksanakan tugasnya untuk jangka waktu terbatas atas beban Perseroan.

5. Pembagian kerja di antara para anggota Dewan Komisaris diatur oleh mereka, dan untuk kelancaran tugasnya Dewan Komisaris dapat dibantu oleh seorang sekretaris yang diangkat oleh Dewan Komisaris atas beban Perseroan.
6. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara waktu seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya, apabila anggota Direksi tersebut dianggap bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan.
7. Pemberhentian sementara itu wajib diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan dengan disertai alasan dari tindakan tersebut.
8. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, Dewan Komisaris wajib untuk menyelenggarakan RUPS untuk mencabut atau menguatkan pemberhentian sementara tersebut, sedangkan kepada anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. RUPS tersebut dipimpin oleh Komisaris Utama dan dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya, dan dalam hal seluruh anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini tidak diadakan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal demi hukum dan yang bersangkutan berhak menduduki kembali jabatannya.
9. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan untuk sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama.
10. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan.

Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu, sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar ini atau keputusan RUPS.

2) KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Pengalihan Kekayaan Perseroan, Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Pemisahan Pembubaran, Likuidasi dan Berakhirnya Status Badan Hukum

1. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan (bukan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan) yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;

- b. Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
2. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berakhirnya jangka waktu berdirinya atau dibubarkan berdasarkan keputusan RUPS atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan Pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh likuidator.
3. Direksi bertindak sebagai likuidator, apabila dalam keputusan RUPS atau penetapan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 tidak menunjuk likuidator lain.
4. Upah bagi para likuidator ditentukan oleh RUPS atau berdasarkan penetapan Pengadilan.
5. Likuidator wajib memberitahukan kepada para kreditur dengan cara mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional serta memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, OJK, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
6. Anggaran Dasar seperti yang termaktub dalam akta ini beserta pengubahannya di kemudian hari tetap berlaku sampai dengan tanggal disahkannya perhitungan likuidasi oleh RUPS berdasarkan persetujuan dari suara terbanyak yang dikeluarkan secara sah dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likuidator.
7. Sisa perhitungan likuidasi harus dibagikan kepada para pemegang saham, masing-masing akan menerima bagian menurut perbandingan jumlah nilai nominal yang telah dibayar penuh untuk saham yang mereka miliki masing-masing.
8. Pihak yang melakukan likuidasi juga diwajibkan mengumumkan rencana pembagian sisa kekayaan setelah dilakukan likuidasi dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan dalam Berita Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
9. Dalam hal Perseroan bubar, maka Perseroan tidak dapat melakukan perbuatan hukum kecuali diperlukan untuk membereskan kekayaannya dalam proses likuidasi.
10. Tindakan membereskan sebagaimana dimaksud dalam angka 9 Pasal ini meliputi:
 - a. Pencatatan dan pengumpulan kekayaan Perseroan;
 - b. Penentuan tata cara pembagian kekayaan;
 - c. Pembayaran kepada para kreditur;
 - d. Pembayaran sisa kekayaan hasil likuidasi kepada RUPS; dan
 - e. Tindakan-tindakan lain yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan membereskan kekayaan.
11. Ketentuan lebih lanjut mengenai penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan, pembubaran, likuidasi, dan berakhirnya status badan hukum adalah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan dibidang Pasar Modal.

Ketentuan Penutup

Dalam segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam anggaran dasar ini, maka RUPS yang akan memutuskannya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Perseroan berencana untuk melakukan Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik ("POJK No. 41/2020"). Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa *bookbuilding* atau pesanan pada masa Penawaran Umum.

Penyampaian minat atas saham yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas saham yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website www.e-ipo.co.id);

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik;

- b. Melalui Perseroan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perseroan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Artha Sekuritas Indonesia, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: corfin@arthasekuritas.com atau dapat melalui surat yang ditujukan ke alamat PT Artha Sekuritas Indonesia, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

1. Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan)
2. Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar)
3. Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain.

- c. Melalui Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perseroan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) minat dan/atau pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum Saham.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan minat dan/atau pemesanan untuk alokasi Penjatahan Pasti hanya dapat menyampaikan minat dan/atau pemesanan melalui Perseroan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Minat dan/atau pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Kliring harus dititipkan penyelesaian atas pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Penyampaian Minat atas Saham yang Akan Ditawarkan

Penyampaian minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dilakukan pada masa Penawaran Awal. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan minat yang telah disampaikan selama masa Penawaran Awal belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan minatnya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan minat dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan minat dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal pada akhir masa Penawaran Awal harga Saham yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran Saham yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan Saham dengan harga sesuai harga penawaran Saham setelah terlebih dahulu dikonfirmasi oleh pemodal pada masa penawaran Saham.

Konfirmasi dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan Saham yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perseroan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan

Pesanan pemodal atas Saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran Saham belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesannya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan pesanan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

2. PEMESAN YANG BERHAK

Pemesan yang berhak sesuai dengan POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Kewajiban memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

3. JUMLAH PESANAN

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yakni 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 dengan nomor perjanjian No. SP-065/SHM/KSEI/0722 tanggal 8 Juli 2022.

- a. Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-Saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham - saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE;
 - 2) Sebelum saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini dicatatkan di BEI, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk FKPS yang sekaligus merupakan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham – saham dalam penitipan kolektif;
 - 3) KSEI, Perseroan 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 (HMETD), 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 Perseroan 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 Perseroan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
 - 8) Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perseroan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
 - 9) Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh Perseroan dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perseroan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
 - 10) Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perseroan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.
 - 11) 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 Efek di mana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. MASA PENAWARAN

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 3 Hari Kerja, yaitu pada tanggal 28 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 01 Oktober 2022. Dengan rincian sebagai berikut:

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama	09:00 – 23:59 WIB
Hari Kedua	00:00 – 23:59 WIB
Hari Ketiga	00:00 – 10:00 WIB

6. PENYEDIAAN DANA DAN PEMBAYARAN PEMESANAN SAHAM

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 10:00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Pemesan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

7. PENJATAHAN SAHAM

PT Artha Sekuritas Indonesia bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41 /POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik (SEOJK No. 15/2020).

Penawaran Umum saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk akan melakukan Penawaran Umum dengan nilai emisi sebanyak-banyaknya Rp330.000.000.000,- (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah), sehingga berdasarkan angka IV SEOJK No.15/2020, Penawaran Umum Perseroan digolongkan menjadi Penawaran Umum Golongan II.

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum maka Perseroan masuk kedalam Penawaran Umum Golongan II dimana ketentuannya adalah sebagai berikut:

Untuk Penawaran Umum golongan II paling sedikit sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan, tidak termasuk Saham lain yang menyertainya, atau paling sedikit senilai Rp37.500.000.000 (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), mana yang lebih tinggi nilainya.

a) Penjatahan Pasti (Fixed Allotment)

Penjamin Emisi Pelaksana dan Penjamin Emisi menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum, dengan tetap memenuhi ketentuan Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur pada SEOJK No. 15/2020. Manajer Penjatahan dapat menentukan pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti serta menentukan persentase perolehannya.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat 1 Peraturan OJK No. 41/2020, dalam hal terjadi penyesuaian alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dengan menggunakan sumber saham dari alokasi untuk Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pada Penjatahan Pasti disesuaikan dengan jumlah saham yang tersedia.

Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:

1. direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perseroan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Saham sehubungan dengan Penawaran Umum;
2. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
3. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

b) Penjatahan Terpusat (Pooling Allotment)

Penawaran Umum Perseroan termasuk dalam Penawaran Umum Golongan II karena jumlah Penawaran Umum Perseroan sebesar Rp330.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah) atau lebih besar dari Rp250.000.000.000 dan lebih kecil dari Rp500.000.000.000.

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat mengikuti tata cara yang tercantum dalam SEOJK No.15/2020 dimana Penawaran Umum digolongkan menjadi 4 (empat) golongan berdasarkan nilai saham yang ditawarkan sebagaimana diungkapkan pada tabel berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Minimal & Alokasi Awal Saham*	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
I (Nilai Emisi $\leq$ Rp250 miliar)	Minimum (15% atau Rp 20 miliar)	17,5%	20%	25%
II (Rp250 miliar < Nilai Emisi $\leq$ Rp500 miliar)	Minimum (10% atau Rp 37,5 miliar)	12,5%	15%	20%
III (Rp500miliar < Nilai Emisi $\leq$ Rp1 triliun)	Minimum (7,5% atau Rp 50 miliar)	10%	12,5%	17,5%
IV (Nilai Emisi > Rp1 triliun)	Minimum (2,5% atau Rp 75 miliar)	5%	7,5%	12,5%

**mana yang lebih tinggi nilainya.*

Penjatahan terpusat dalam Penawaran Umum Perseroan mengikuti ketentuan sesuai dengan SE OJK No. 15/2020 dengan dana yang dihimpun sebanyak-banyaknya sebesar Rp 330.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah) masuk dalam Penawaran Umum golongan II, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat adalah minimal sebesar 10% (sepuluh persen) atau 275.000.000 (dua ratus enam puluh enam juta lembar) Saham, atau paling sedikit senilai Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), mana yang lebih tinggi nilainya. Ketentuan tersebut akan dihitung berdasarkan Harga Penawaran final yang akan ditentukan kemudian setelah selesainya masa Penawaran Awal.

Alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Saham pada Penjatahan Terpusat dengan batasan tertentu, jumlah Saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat wajib disesuaikan. Alokasi untuk Penjatahan Terpusat ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020. Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi Saham, alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020 sebagai berikut:

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, maka alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel. Pada Penawaran Umum saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi saham:

- a. 2,5 kali sampai dengan 10x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya;
- b. 10 kali sampai dengan 25x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya; atau
- c. Di atas 25x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya.

Adapun sumber Saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi Saham untuk porsi Penjatahan Terpusat dalam hal dilakukan penyesuaian, bersumber dari alokasi Penjatahan Pasti.

Untuk sumber saham menggunakan Saham yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pemodal pada Penjatahan Pasti dilakukan dengan membagikan porsi Penjatahan Pasti setelah dikurangi dengan penyesuaian alokasi Saham:

- a. secara proporsional untuk seluruh pemodal berdasarkan jumlah pesanan; atau
- b. berdasarkan keputusan penjamin pelaksana emisi Efek dalam hal penjamin pelaksana emisi Efek memberikan perlakuan khusus kepada pemodal tertentu dengan ketentuan sebagai berikut:
 - i. pemodal Penjatahan Pasti yang mendapatkan perlakuan khusus hanya akan dikenakan penyesuaian alokasi Saham secara proporsional setelah pemodal Penjatahan Pasti yang tidak mendapat perlakuan khusus tidak mendapatkan alokasi Saham karena penyesuaian;
 - ii. pemodal yang diberikan perlakuan khusus sebagaimana dimaksud dalam poin i ditentukan dan diinput ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik sebelum berakhirnya masa penawaran umum; dan
 - iii. Penjamin Pelaksana Emisi Efek harus memberitahukan kepada masing-masing pemodal yang terdampak penyesuaian alokasi Saham.

Dalam hal terdapat kekurangan Saham akibat alokasi penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, kekurangan Saham tersebut dipenuhi dari pemodal pada Penjatahan Pasti yang disesuaikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan yang paling akhir.

Dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.

Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat Ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel. Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat selain ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.

Dalam hal jumlah Saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah Saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, termasuk setelah memperhitungkan adanya penyesuaian alokasi Saham, penjatahan Saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan Saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
- b. dalam hal jumlah Saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan.
- c. dalam hal masih terdapat Saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa Saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
- d. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
- e. dalam hal terdapat sisa Saham hasil pembulatan penjatahan Saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa Saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga Saham yang tersisa habis.

Dalam hal terjadi kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan. Dalam hal terjadi kekurangan, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional. Dalam hal jumlah Saham yang dijatahkan untuk pemodal lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis.

Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, Saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem. Dalam hal yang dijatahkan untuk pemodal lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis.

8. PERUBAHAN JADWAL, PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

- A. Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum sesuai Peraturan No. IX.A.2, dengan ketentuan:
 - 1) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
 - 2) Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - 3) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
- a. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) 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, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;

- 2) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 1); dan
- 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.
- 4) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan.

- B. Perseroan 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 Perseroan 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 persen) 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 Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - 3) Wajib menyampaikan kepada OJK 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, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

9. PENYERAHAN FORMULIR KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik

10. KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum yang dapat diunduh melalui website Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Perseroan dan Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website www.e-ipo.co.id.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia

PENJAMIN EMISI EFEK
[Akan ditentukan kemudian]

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

Otoritas Jasa Keuangan
Sektor Pasar Modal
Gedung Soemitro Djojohadikusumo
Jl. Lapangan Banteng Timur 2-4
Jakarta 10710

PT Artha Sekuritas Indonesia
Jl. Gunung Sahari Raya No.1
Rukan Blok F No. 40,
Mangga Dua Square Ancol

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk
Jl. Jend. Sudirman Nomor 47 Tower G Komplek
Balikpapan Superblock Stall Kuda, Kelurahan
Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota
Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur 76114

No. 001 /LPP/X/2022

4 Oktober 2022

Dengan hormat,

Pendapat hukum ini ("**Pendapat Hukum**") diterbitkan sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ("**PUS**") sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal ("**UUPM**") oleh **PT Wulandari Bangun Laksana Tbk** ("**Perseroan**") suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia berkedudukan di Balikpapan dengan mengajukan Pernyataan Pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") Sektor Pasar Modal sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 Tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk ("**POJK No.7/2017**") jo. Surat Otoritas Jasa Keuangan No. S-1489/PM.222/2022 tanggal 27 Juli 2022 perihal Perubahan dan/atau Tambahan Informasi atas Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk.

Saham yang akan ditawarkan kepada masyarakat sebanyak-banyaknya sejumlah 5.091.713.398 (lima miliar Sembilan puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus Sembilan puluh delapan) saham biasa atas nama dengan nilai sebesar Rp10,00 setiap saham ("**Saham Baru**") dengan ketentuan 2.750.000.000 Saham Baru ditawarkan kepada Masyarakat dan sebanyak-banyaknya 2.341.713.398 Saham Baru akan dipergunakan sebagai pelunasan utang Perseroan kepada Glory Venture Capital Ltd dan Haddonston Vis Venture PTE Ltd yang timbul berturut, berdasarkan Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi (*Loan Agreement With Option to Convert*) tanggal 25 November 2020 jo. Addendum Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi (*Amendment Loan Agreement With Option to Convert*) tanggal 17 November 2021 dan Perjanjian Pinjaman tanggal 7 Desember 2021, dengan Harga Penawaran yang akan ditentukan kemudian, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Kepemilikan atas Saham Baru memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh sebelumnya, 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.

Bersamaan dengan penerbitan saham baru, Perseroan juga menawarkan waran seri I yang melekat pada Saham Baru, sebesar sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 Waran Seri I ("**Waran Seri I**"). Waran Seri I adalah efek yang

www.lip-law.com

Jl. Hang Tuah Raya No. 29, Kebayoran Baru | p: +6221-720-4279 | +6221-722-4105
Jakarta Selatan - 12120 | f: +6221-720-4275



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian saham biasa atas nama yang bernilai nominal Rp10,00 setiap sahamnya. Setiap pemegang 100 saham baru Perseroan berhak memperoleh sebanyak-banyaknya 137 Waran Seri I dimana setiap Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan konversi Waran Seri I menjadi saham selama jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka PUS.

Saham Baru akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI"), sebagaimana termaktub dalam Surat BEI No. S-07386/BEI.PP2/09-2022 tanggal 1 September 2022 Perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk.

Kami telah ditunjuk oleh Perseroan untuk menjalankan tugas sebagai konsultan hukum independen sebagaimana termaktub dalam surat Perseroan No. 013/BSB-SP/XI/2021 tanggal 10 Nopember 2021 dan untuk menjalani tugas tersebut, Marjan E. Pane yang menandatangani Pendapat Hukum dan LPSH telah memenuhi ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam UUPM yaitu telah menjadi anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("HKHPM") dan telah terdaftar sebagai Konsultan Hukum Pasar Modal dengan memperoleh Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas nama : Marjan E. Pane, S.H., STTD No. STTD.KH-182/PM.2/2018 tanggal 25 Juli 2018.

Tugas utama kami sebagai Konsultan Hukum Independen dalam rangka PUS adalah untuk memeriksa aspek hukum Perseroan termasuk masing-masing perusahaan anaknya (jika ada) dan Perjanjian-perjanjian Emisi Saham (sebagaimana didefinisikan di bawah), yang dituangkan dalam laporan hasil uji tuntas hukum tertanggal 4 Oktober 2022 ("**Laporan Uji Tuntas Hukum/LUTH**") dan menerbitkan Pendapat Hukum atas Perseroan dengan merujuk pada **POJK 7/2017** dan memperhatikan Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 66 UUPM sejauh tidak bertentangan dan/atau diatur lain dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, UUPM berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya dan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**").

Laporan Uji Tuntas terdiri dari:

- BAB I. Pendirian dan Perubahan Anggaran Dasar
- BAB II. Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha
- BAB III. Struktur Permodalan
- BAB IV. Pemegang Saham Perseroan Berbentuk Badan Hukum
- BAB V. Direksi, Dewan Komisaris, Komite dan Sekretaris Perusahaan
- BAB VI. Izin-Izin Dan Dokumen Operasional
- BAB VII. Kekayaan
- BAB VIII. Perjanjian
- BAB IX. Perkara
- BAB X. Dokumen Emisi.

Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Para Pemegang Saham Perseroan untuk melakukan PUS serta telah melakukan perubahan seluruh anggaran dasarnya sebagai pemenuhan atas Lampiran No. IX.J.1 Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

Publik Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM Dan LK No. KEP-170/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 (**"Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1"**), Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik (**"POJK No. 33/2014"**) dan POJK No 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka (**"POJK No. 15/2020"**) sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186" semuanya tanggal 29 Juni 2022 (**"Akta No. 251/2022"**).

Dana yang diperoleh dari hasil PUS setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan akan digunakan oleh Perseroan untuk:

- a. Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah seluas kurang lebih 1,2 Ha di Kota Balikpapan dan sekitarnya.
- b. Sisa dana yang diperoleh akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, sebesar Rp 200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang ke PT BPD Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara dan sisa dana yang diperoleh akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan.

Seluruh rencana penggunaan dana dari hasil penawaran umum perdana saham Perseeroan diatas merupakan biaya operasional (Operational Expenditures), sebagaimana dirinci dalam prospektus yang diterbitkan sehubungan dengan PUS (**"Prospektus"**).

Sebagai pelaksanaan dari PUS telah ditandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

- (1) Perjanjian Penjaminan Emisi Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 296 tanggal 30 Juni 2022 jis. Perubahan I Atas Perjanjian Penjaminan Emisi Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 180 tanggal 18 Juli 2022, Perubahan II Atas Perjanjian Penjaminan Emisi Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 45 tanggal 8 Agustus 2022 dan Perubahan III Atas Perjanjian Penjaminan Emisi Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 230 tanggal 28 September 2022 seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;
- (2) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 297 tanggal 30 Juni 2022 jis. Perubahan I Atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 181 tanggal 18 Juli 2022 dan Perubahan II Atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 46 tanggal 8 Agustus 2022 seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat; antara Perseroan dan PT Bima Registra sebagai Biro Administrasi Efek.
- (3) Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 298 tanggal 30 Juni 2022 jo. Perubahan I Atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 182 tanggal 18 Juli 2022 seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat.
- (4) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 299 tanggal 30 Juni 2022 jis. Perubahan I Atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 183 tanggal 18 Juli 2022 dan Perubahan II Atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 47 tanggal 8 Agustus 2022 seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat; antara Perseroan dan PT Bima Registra sebagai Biro Administrasi Efek.

- (5) Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-065/SHM/KSEI/0722 tanggal 8 Juli 2022, dibuat di bawah tangan yang bermaterai cukup dan dibuat dibawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.

Perjanjian tersebut dalam huruf (1) sampai dengan (5) di atas bersama-sama disebut "**Dokumen Emisi**".

Pendapat Hukum diberikan dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

- i. selain dari dokumen-dokumen yang telah kami terima dari Perseroan sebagaimana termaktub dalam LUTH, tidak ada dokumen-dokumen korporasi Perseroan lainnya termasuk perjanjian-perjanjian dengan pihak lainnya sehubungan dengan pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan, yang belum diserahkan kepada kami;
- ii. semua dokumen yang disampaikan dalam bentuk salinan/copy/digital adalah sama dengan aslinya;
- iii. semua tanda tangan yang ada pada dokumen asli dari semua dokumen yang disampaikan kepada kami adalah tanda tangan asli dari orang-orang yang berwenang menandatangani dokumen-dokumen tersebut;
- iv. semua pernyataan mengenai atau sehubungan dengan fakta material sebagaimana dimuat dalam dokumen-dokumen yang disampaikan adalah benar; dan
- v. semua salinan dari akta notaris yang diterbitkan, telah dibuat di hadapan atau oleh notaris yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, kami selaku konsultan hukum yang independen menyampaikan Pendapat Hukum sebagai berikut:

1. Perseroan, berkedudukan di Balikpapan, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta berdasarkan hukum negara Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005 dan karenanya bentuk Perseroan sebagai badan hukum perseroan terbatas adalah sah.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 67 tanggal 11 Agustus 2017, nama Perseroan dirubah menjadi PT Pam Properti Indonesia yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0017128.AH.01.02 Tahun 2017.

Dengan akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana (d/h PT Pam Properti Indonesia) No. 119 tanggal 21 Desember 2017 dibuat di hadapan Edison Jingga SH.MH., yang berkedudukan di Jakarta Utara nama Perseroan kembali dirubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0027173.AH.01.02.Tahun 2017 dan telah diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163418.AH.01.11.Tahun 2017 keduanya tertanggal 21 Desember 2017 sebagaimana telah diumumkan dalam Tambahan No. 100 tanggal 16 Desember 2005 BNRI No. 12890/2005.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 40 Tahun 2007, maka seluruh anggaran dasar Perseroan telah disesuaikan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 82 tanggal 15 Agustus 2008 dibuat di hadapan Adi Gunawan, SH., Notaris di Kota Balikpapan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. dengan Keputusannya No. AHU-62847.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0084356.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008.

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan terakhir yang juga merupakan perubahan anggaran dasar Perseroan dalam rangka perubahan status Perseroan menjadi perseroan terbuka dibuat sesuai dengan: 1) Lampiran No. IX.J.1 Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM Dan LK No. KEP-170/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 (**"Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1"**), Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik (**"POJK No. 33/2014"**) dan POJK No 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka (**"POJK No. 15/2020"**) sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 251 dibuat di hadapan hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186" semuanya tanggal 29 Juni 2022 adalah sah.

Perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka telah disetujui oleh kreditor Perseroan dan karenanya tidak melanggar ketentuan dalam perjanjian kredit yang mengikat Perseroan.

2. Kepemilikan saham dalam Perseroan oleh para pemegang sahamnya telah dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat masing-masing pemegang saham tersebut, karenanya kepemilikan saham oleh masing-masing pemegang saham Perseroan adalah sah dan mengikat dan para pemegang saham tersebut dapat menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan anggaran dasar Perseroan..
3. Perubahan struktur permodalan dan perubahan kepemilikan saham Perseroan sebelum pengajuan Pernyataan Pendaftaran sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b.1. POJK No. 7/2017, telah dilakukan secara berkesinambungan, sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan UUPT, termasuk peningkatan modal ditempatkan dan disetor terakhir sebesar Rp195.950.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) yang diambil bagian secara prorata dan disetor penuh oleh pemegang saham Perseroan dengan menggunakan piutang pemegang saham berdasarkan Surat Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Januari 2010 sebagaimana termaktub dalam Akta No. 98 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat oleh Edison Jingga. SH., Notaris di Jakarta dan telah diterima Pemberitahuan Perubahan anggaran Dasar Perseroan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I. dengan No. AHU-10240.40.21.2014 tanggal 24 Desember 2014 dan ditegaskan kembali dalam Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-0070963.AH.01.02.TAHUN 2019 Tentang Persetujuan



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana, telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan UUPT dan karenanya adalah sah dan mengikat Perseroan

Individu yang menjadi pengendali Perseroan sesuai Pasal 85 POJK Nomor 3/POJK.04/2021 adalah Christopher Sumasto Tjia.

Perseroan telah melaporkan pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) secara elektronik melalui AHU Online pada tanggal 29 Juni 2022 melalui notaris, sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.

Perseroan belum melakukan kewajiban menyalurkan jumlah tertentu dari laba bersih untuk cadangan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UUPT.

4. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah diangkat dan memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar Perseroan dan UUPT serta telah memenuhi kriteria selaku anggota Direksi dan Dewan Komisaris sesuai dengan POJK No. 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik.
5. Dalam menjalankan tugas pengurusan dan pengawasan, Perseroan telah membentuk Komite Audit sesuai dengan POJK No. 55/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, dan pengangkatan Unit Audit Internal dan pembentukan Piagam Audit telah sesuai dengan POJK No. 56/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal, serta pengangkatan Sekretaris Perusahaan telah sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2014 Tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik. Perseroan tidak membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi dan karenanya sesuai dengan POJK No. 34/2014 Tentang Komite Nominasi Dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik fungsi Komite Nominasi dan Remunerasi tersebut dilaksanakan oleh Dewan Komisaris.
6. Pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan yang ditopang oleh NIB dan ijin usaha yaitu melaksanakan Ijin Usaha Di Bidang Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dengan kode KBLI 68110 dan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dengan klasifikasi risiko rendah sebagaimana tercantum dalam Kode KBLI 68111 adalah sesuai dengan kegiatan usaha utama dalam maksud dan tujuan Perseroan. Adapun pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan yang ditopang oleh NIB dan izin usaha sebagaimana tercantum dalam KBLI 68200 yaitu melaksanakan Real Estate Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak adalah sesuai dengan kegiatan usaha penunjang dalam maksud dan tujuan Perseroan. Izin untuk melaksanakan kegiatan usaha Perseroan pada saat ini tidak melanggar maksud dan tujuan Perseroan baik berupa kegiatan usaha utama maupun kegiatan usaha penunjang Perseroan dan karenanya dapat dilaksanakan dengan sah oleh Perseroan.
7. Sertifikat Laik Fungsi ("SLF") saat ini masih dalam proses pengurusan. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ("UUBG"), diatur bahwa pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut mendapatkan SLF. SLF merupakan perizinan yang dibutuhkan terhadap bangunan gedung yang dibangun Perseroan. Namun demikian, dengan tidak dimilikinya SLF sampai dengan saat ini, Perseroan masih dapat menjalankan kegiatan usaha utama Perseroan. Berdasarkan Pasal 44 UUBG sebagaimana telah diubah dengan UUCK, setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung akan dikenakan sanksi administratif, dimana sanksi tersebut dapat berupa: (i) peringatan tertulis; (ii) pembatasan kegiatan pembangunan; (iii) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; (iv) penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung; (v) pembekuan persetujuan bangunan gedung; (vi) pencabutan



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

persetujuan bangunan gedung; (vii) pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; (viii) pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau (ix) perintah pembongkaran bangunan gedung.

Izin Lingkungan Perseroan belum berlaku efektif, dan sedang dalam proses pengajuan. Berdasarkan Pasal 514 dan 515 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan (dalam hal ini termasuk badan hukum yang melakukan suatu usaha dan/atau kegiatan) yang tidak memiliki persetujuan lingkungan namun telah memiliki perizinan berusaha dapat dikenai denda administratif paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar Rupiah).

8. Para karyawan Perseroan dipekerjakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi kewajiban pelaporan ketenagakerjaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan Perusahaan Perseroan tahun 2021-2023 telah memperoleh pengesahan dari instansi terkait, karenanya sah dan mengikat para pihak di dalamnya.

Upah Minimum yang dibayarkan oleh Perseroan tidak melanggar upah minimum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan telah mengikuti program BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan sesuai dengan Undang-undang No. 24 Tahun 2011 Tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.

Sampai diterbitkannya Pendapat Hukum tidak terdapat perselisihan hubungan industrial antara Perseroan dengan karyawannya baik di dalam pengadilan maupun di luar pengadilan.

Perseroan belum membentuk Lembaga Kerjasama Bipartit sebagaimana diatur dalam Pasal 106 Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003. Konsekuensi hukum belum dibentuknya Lembaga bipartit adalah pasal 109 Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003, yaitu dapat dikenakan sanksi administratif yang dikeluarkan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

9. Perjanjian-perjanjian yang ditandatangani oleh Perseroan dengan pihak lain yang masih berlaku, telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang, karenanya sah serta mengikat bagi para pihak didalamnya dan dapat dilaksanakan terhadap masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan di dalamnya dan ketentuan yang berlaku.

Perseroan telah memperoleh persetujuan untuk perubahan status perseroan menjadi perusahaan terbuka dari PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara, PT Bank Central Asia Tbk dan PT KBD Tifa Finance Tbk. serta tidak terdapat pembatasan dalam perjanjian kredit yang kemudian dapat menghalangi Perseroan dalam merealisasikan penggunaan dana hasil PUS serta pelaksanaan Waran Seri I dan pembatasan yang merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik yaitu larangan pembayaran dividen telah dikesampingkan oleh kreditor Perseroan.

10. Kekayaan Perseroan berupa tanah dan bangunan terdaftar atas nama Perseroan dan karenanya Perseroan dapat menjalankan haknya atas kekayaan tersebut.

Pendirian bangunan dilakukan sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan yang diperoleh sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan karenanya pendirian bangunan adalah sah.

Tanah dan bangunan yang dijadikan agunan oleh Perseroan untuk menjamin kewajibannya kepada kreditor Perseroan telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan diikat dengan hak tanggungan, oleh karenanya mengikat bagi Perseroan. Tanah dan Bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

mempunyai risiko untuk dieksekusi dalam hal Perseroan melakukan wanprestasi berdasarkan perjanjian kredit terkait, dimana eksekusi tersebut apabila terjadi dapat mempengaruhi jalannya kegiatan usaha Perseroan. Tanah dan Bangunan tidak menjadi obyek sengketa di dalam maupun di luar pengadilan umum di Indonesia.

Bangunan yang didirikan di atas Tanah yang menjadi hak Perseroan telah diasuransikan dan polis asuransi masih berlaku, dan berdasarkan Surat Pernyataan Direksi Perseroan, nilai pertanggungan adalah cukup untuk melindungi risiko yang dipertanggungkan.

Kekayaan berupa HAKI yang telah didaftarkan atas nama Perseroan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan karenanya dapat dipergunakan secara sah oleh Perseroan sebagai pemiliknya. Kekayaan berupa HAKI tidak sedang dijaminkan dan tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa.

11. Sampai diterbitkannya Pendapat Hukum, tidak ada perkara pengadilan Perdata, Pidana, Tata Usaha Negara, Pajak, maupun perselisihan di luar pengadilan di Indonesia yang melibatkan Perseroan dan/atau masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, serta tidak ada gugatan kepailitan atau PKPU yang telah diajukan terhadap Perseroan dan/atau somasi/klaim yang secara material dapat mempengaruhi kegiatan operasional dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana PUS.
12. Dokumen Emisi telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang dan dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk Anggaran Dasar masing-masing pihak, dan karenanya sah dan mengikat bagi para pihak di dalamnya dan dapat dilaksanakan terhadap masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan di dalamnya dan tidak ada hubungan afiliasi antara para pihak dalam Dokumen Emisi dengan Perseroan.

Tidak ada hubungan afiliasi antara para pihak dalam Dokumen Emisi dengan Perseroan.

13. Saham yang akan diterbitkan sehubungan PUS dan saham yang diterbitkan sebagai pelaksanaan dari Waran Seri I adalah saham baru dari portepel yang telah mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 251/2022 dan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh sebelumnya, 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.

Saham yang akan diterbitkan bersamaan dengan PUS sehubungan dengan konversi utang Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 251/2022 telah sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan peraturan yang berlaku.

14. Rencana penggunaan dana hasil PUS setelah dikurangi dengan biaya Penawaran Umum sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus adalah sah dan mengikat Perseroan.

Dalam hal penggunaan dana ternyata merupakan transaksi material yang tunduk pada POJK 17/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan/atau merupakan transaksi afiliasi yang tunduk pada POJK No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan, maka penggunaan dana tersebut tunduk pada kedua peraturan OJK tersebut.

Dalam melaporkan hasil penggunaan dana hasil PUS, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana termaktub dalam Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK No. 30/2015").



LASUT PANE & PARTNERS

A D V O C A T E S

Perubahan penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum hanya dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 30/2015. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 30/2015, dana hasil PUS yang belum direalisasikan sesuai dengan tujuan penggunaan dana, dilarang untuk dijadikan jaminan utang.

Dalam hal terdapat dana hasil PUS yang belum direalisasikan, Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

15. Ketentuan dalam Prospektus khususnya BAB I PENAWARAN UMUM, BAB II PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM, BAB VIII KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA yang berhubungan dengan hukum adalah sesuai dengan pemeriksaan dari segi hukum yang kami lakukan.

Pendapat Hukum berlaku sejak tanggal yang tercantum pada awal Pendapat Hukum yaitu tanggal 4 Oktober 2022 yang mencabut dan menggantikan Pendapat Hukum tanggal 28 September 2022.

Pendapat Hukum kami buat dengan sebenarnya selaku konsultan hukum yang independen dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berlaku khususnya di bidang Pasar Modal dan kami bertanggungjawab atas isi Pendapat Hukum

Hormat kami,

LASUT PANE & PARTNERS

Marjan E. Pane
Partner

XVIII. LAPORAN KEUANGAN



PT WULANDARI BANGUN LAKSANA

Laporan Keuangan
Beserta Laporan Auditor Independen
Tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 Dan 2019
(2019 - Disajikan Kembali)
Dan Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir
31 Maret 2022 Dan 2021 (2021 - Tidak Diaudit)
Serta untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2021, 2020 Dan 2019 (2019 – Disajikan Kembali)/

*Financial Statements As of
With Independent Auditors' Report
March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 And 2019
(2019 - As Restated)
And For The Three-Month Period Ended
March 31, 2022 And 2021 (2021 - Unaudited)
And For The Years Ended December 31, 2021, 2020 And 2019
(2019 – As Restated)*

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
LAPORAN KEUANGAN
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 (2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
DAN UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG
BERAKHIR 31 MARET 2022 DAN 2021
(2021 - TIDAK DIAUDIT)
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN
2019 (2019 – DISAJIKAN KEMBALI)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
FINANCIAL STATEMENTS
WITH INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND
2019 (2019 – AS RESTATED)
AND FOR THE THREE-MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2022 AND 2021
(2021 – UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021,
2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)

Daftar Isi

Table of Contents

	Halaman/ Pages	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan	1 - 3	<i>Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	4	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas (Defisiensi Modal)	5 - 6	<i>Statements of Changes in Equity (Capital Deficiency)</i>
Laporan Arus Kas	7	<i>Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan	8 - 110	<i>Notes to The Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN INTERIM
PADA TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER
2021, 2020, DAN 2019
(2019 - DISAJIKAN KEMBALI)
SERTA UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG
BERAKHIR PADA 31 MARET 2022 DAN 2021
(31 MARET 2021 - TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2021, 2020, DAN 2019
(2019 - DISAJIKAN KEMBALI)
PT WULANDARI BANGUN LAKSANA**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS AT MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021,
2020, AND 2019
(2019 - AS RESTATED)
AND FOR THREE-MONTH PERIODS ENDED
MARCH 31, 2022 AND 2021
(MARCH 31, 2021- UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021, 2020, AND 2019
(2019 - AS RESTATED)
PT WULANDARI BANGUN LAKSANA**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Christopher Sumasto Tjia
Alamat Kantor : PAM Tower
Jl. Jenderal Sudirman No. 47
Kel. Gunung Bahagia
Balikpapan
Alamat Domisili : Green Garden Blok. O-2/1 Kel.
Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk,
Jakarta Barat
Nomor telepon : 0542 765888
Jabatan : Direktur Utama
Nama : Leonardus Sutarman
Alamat Kantor : PAM Tower
Jl. Jenderal Sudirman No. 47
Kel. Gunung Bahagia
Balikpapan
Alamat Domisili : Jl Gelong Baru Timur No. 04, Kel.
Tomang, Kec. Grogol Petamburan,
Jakarta Barat
Nomor telepon : 0542 765888
Jabatan : Direktur Keuangan

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned below:

Name : Christopher Sumasto Tjia
Office address : PAM Tower
Jl. Jenderal Sudirman No. 47
Kel. Gunung Bahagia
Balikpapan
Residential address : Green Garden Blok. O-2/1 Kel.
Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk,
Jakarta Barat
Telephone : 0542 765888
Title : President Director
Name : Leonardus Sutarman
Office address : PAM Tower
Jl. Jenderal Sudirman No. 47
Kel. Gunung Bahagia
Balikpapan
Residential address : Jl. Gelong Baru Timur No. 04, Kel.
Tomang, Kec. Grogol Petamburan,
Jakarta Barat
Telephone : 0542 765888
Title : Finance Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of the Company;
2. The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in the financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The financial statements do not contain incorrect information or facts, nor do they omit information or material facts; and
4. We are responsible for the internal control system of the Company.

This statement has been made truthfully.

Jakarta, 3 Oktober/October 3, 2022

Christopher Sumasto Tjia
787



Christopher Sumasto Tjia
Direktur Utama/ President Director

Leonardus Sutarman
Direktur Keuangan/ Finance Director

Laporan Auditor Independen**Laporan No. 00472/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/X/2022****Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Wulandari Bangun Laksana ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan Perusahaan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Maret 2022, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Hal audit utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Independent Auditors' Report**Report No. 00472/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/X/2022****Opinion**

We have audited the accompanying financial statements of PT Wulandari Bangun Laksana ("the Company"), which comprise the statement of financial position for the three-month period ended on March 31, 2022 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the three-month period then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at March 31, 2022 and their financial performance and cash flows for the three-month period then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

1. Hal Audit Utama: Pengakuan penjualan dan pendapatan usaha

Lihat Catatan 2 – Ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan – Pengakuan pendapatan dan beban dan Catatan 28 – Penjualan dan pendapatan usaha.

Pada penjualan dan pendapatan usaha, terdapat risiko bawaan pada pengakuan penjualan dan pendapatan usaha jumlahnya yang material. Pendapatan utama Perusahaan terdiri dari penjualan condotel dan apartemen serta pendapatan sewa. Penerapan ketentuan di dalam standar akuntansi pendapatan bersifat kompleks. Hal ini mengakibatkan sebagian besar upaya audit kami diarahkan terhadap area ini.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Kami melakukan prosedur audit atas hal ini termasuk:

- Kami memperoleh pemahaman mengenai siklus pendapatan dan mengidentifikasi terkait 5 langkah pengakuan pendapatan sesuai dengan PSAK 72;
- Kami mengevaluasi kebijakan akuntansi pendapatan Perusahaan yang diterapkan manajemen sehubungan dengan pengakuan pendapatan;
- Kami melakukan uji amortisasi pendapatan sewa sesuai dengan perjanjian antara Perusahaan dengan pelanggan; dan
- Kami menilai kecukupan pengungkapan didalam laporan keuangan sehubungan dengan pendapatan dalam kaitannya dengan pengungkapan yang disyaratkan dalam standar akuntansi.

2. Hal audit utama: Penilaian properti investasi dan aset tetap

Properti investasi dan aset tetap dicatat pada nilai wajar masing-masing sebesar Rp1.494.420.630.510 dan Rp611.480.615.660 pada 31 Maret 2022 yang merepresentasikan masing-masing 66% dan 27% dari total aset. Nilai wajar properti investasi dan aset tetap didasarkan atas penilaian yang dilakukan oleh penilai independen. Penilaian tersebut terutama dilakukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan pasar dengan memperkirakan nilai pasar/ nilai wajar yang diperoleh dari analisis perbandingan transaksi atau penawaran penjualan baru-baru ini, disesuaikan dengan hal-hal tertentu yang dianggap relevan untuk setiap properti.

Penilaian dilakukan menggunakan perbandingan penjualan baru-baru ini, estimasi ketidakpastian yang terkait dengan penilaian adalah signifikan. Kami mempertimbangkan penilaian properti investasi sebagai masalah audit utama karena ketidakpastian estimasi dan nilainya material.

1. Key Audit Matter: Sales and revenues recognition

Refer to Note 2 – Summary of significant accounting policies – Revenue and expenses recognition and Note 28 – Sales and revenues.

On sales and revenues, there is an inherent risk related to the recognition of sales and revenues and the amount is material. The Company's revenues consist of sales of condotel and apartments and rental income. The application of the requirements of the revenue accounting standard is complex. This resulted in a significant portion of our audit effort directed towards this area.

How our audit addressed the Key Audit Matter

We performed audit procedures over this matter including:

- *We obtained an understanding of the revenue and identified the 5 steps of revenue recognition as SFAS 72;*
- *We assessed the Company's revenue accounting policies applied by management related revenue recognition;*
- *We perform amortization test of rental income in accordance with the agreement between the Company and the customer; and*
- *We assess the valuation in the financial statements with respect to revenue in terms of what is required by accounting standards;*

2. Key audit matters: Valuation of Investment properties and fixed assets

Investment properties are carried at fair values of Rp1,494,420,630,510 and Rp611,480,615,660 as of March 31, 2022, respectively which represent 66% and 27%, respectively of total assets. The fair values of investment properties and property, plant and equipment are based on assessments made by independent appraisers. The valuation is mainly carried out using a market comparison approach by estimating the market value/fair value obtained from a comparative analysis of recent transactions or sales offers, adjusted for certain matters deemed relevant for each property.

The valuation is carried out using a comparison of recent sales, the estimated uncertainty associated with the valuation is significant. We consider the valuation of investment property a major audit issue because of the uncertainty of the estimate and the materiality of the amount.

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama

Kami melakukan prosedur audit atas hal ini termasuk:

- Kami mengevaluasi kompetensi, kapabilitas, independensi dan metodologi yang digunakan untuk penilaian;
- Kami melakukan diskusi dengan manajemen dan penilai untuk memahami ruang lingkup keterlibatan penilai dan penilaian yang dilakukan oleh penilai telah mempertimbangkan kejadian setelah tanggal penilaian hingga laporan penilaian diterbitkan tidak mengalami perubahan nilai secara material atas aset yang dinilai;
- Kami menilai asumsi utama terkait penilaian properti investasi dan aset tetap, seperti tingkat diskonto, tingkat kapitalisasi akhir, tingkat imbal hasil, dan rata – rata tertimbang masa sewa yang belum kadaluwarsa, dan jangka waktu (tahun);
- Kami melakukan verifikasi terhadap dokumen pendukung atas data-data utama yang digunakan oleh penilai; dan
- Kami juga fokus pada kecukupan pengungkapan tentang asumsi kunci. Pengungkapan nilai wajar investasi properti dan aset tetap disajikan pada Catatan 10 dan 11 untuk laporan keuangan Perusahaan.

Tanggung jawab manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap 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.

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Perusahaan.

How our audit addressed the key audit matters

We perform audit procedures on this including:

- *We evaluate the competence, capability, independence and methodology used by appraiser;*
- *We had discussions with management and appraiser to understand the scope of external appraiser's involvement and checked whether the valuation carried out by the appraiser has considered events after the appraisal date until the appraisal report is issued and material change in the value of the asset being appraised;*
- *We assess the key assumptions regarding the valuation of investment properties and fixed assets, such as discount rate, terminal capitalization rate, rate of return, and weighted average of unexpired leases term (years);*
- *We verify the main data that used by appraiser to the supporting documents; and*
- *We also focus on the adequacy of key assumptions disclosure. Disclosure of the fair value of investment property and fixed assets are disclosed in Note 10 and 11 to the Company's financial statements.*

Management and Those Charged with Governance's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of such financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material karena hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit.

Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajiban estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya.

Auditors' Responsibilities for the Audit of Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit.

We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.*

Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Perusahaan untuk menyatakan opini atas laporan keuangan. Kami bertanggung jawab atas arahan supervisi, dan pelaksanaan audit Perusahaan. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan periode ini oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions or events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Company to express an opinion on the financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Company audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

We communicate with those charged by governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Hal Lainnya

Laporan posisi keuangan PT Wulandari Bangun Laksana pada tanggal 31 Desember 2019 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diaudit oleh Auditor independen lain, yang dalam laporannya pada tanggal 18 Desember 2020 dengan opini No. 0095/2.0935/AU.1/03/0977-1/1/XII/2020. Laporan posisi keuangan Perusahaan per 31 Desember 2019, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan perubahan ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 telah disajikan kembali untuk menyesuaikan dengan laporan keuangan per 31 Desember 2021 dan 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 42 atas laporan keuangan Perusahaan.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan hanya untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum saham perdana PT Wulandari Bangun Laksana, serta ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

Kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00374/2.0853/AU.1/03/1258-1/1/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022, No. 00422/2.0853/AU.1/03/1258-2/1/VIII/2022 tanggal 5 Agustus 2022, No. 00441/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/VIII/2022 tanggal 29 Agustus 2022 dan No. 00467/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/IX/2022 tanggal 28 September 2022 atas laporan keuangan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022. Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut diatas untuk mencakup perubahan maupun tambahan pengungkapan pada Catatan 49 atas laporan keuangan.

Others matter

Statement of financial position of PT Wulandari Bangun Laksana as of December 31, 2019 as well as statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flow for the year then ended have been audited by another independent auditor, dated on December 18, 2020 with opinion No. 0095/2.0935/AU.1/03/0977-1/1/XII/2020. The Company's statement of financial position as of December 31, 2019, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, and changes in equity for the year then ended have been restated to conform with the financial statements as of December 31, 2021 and 2020 and for the year then ended, as disclosed in Note 42 of the Company's financial statements.

This report is published in purpose to be included in prospectus related to the initial public offering proposal of PT Wulandari Bangun Laksana, and is intended and not permitted to be used for other purposes.

We have issued an independent auditor's report No. 00374/2.0853/AU.1/03/1258-1/1/VI/2022 dated June 29, 2022, No. 00422/2.0853/AU.1/03/1258-2/1/VIII/2022 dated August 5, 2022, No. 00441/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/VIII/2022 dated August 29, 2022 and No. 00467/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/IX/2022 dated September 28, 2022 for the financial statements for the period ended March 31, 2022. the Company has the reissued the above financial statements to cover changes and additional disclosures in Notes 49 to the financial statements.

Tjahjadi & Tamara

David Wijaya, S.E., Ak., CPA
Register Akuntan Publik No. AP.1258/
Public Accountant Registration No. AP.1258
3 Oktober/ October 3, 2022



00472

Laporan Auditor Independen**Laporan No. 00471/2.0853/AU.1/03/1258-2/1/IX/2022****Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Wulandari Bangun Laksana**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Wulandari Bangun Laksana terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada 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 perusahaan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan perusahaan 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 perusahaan 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 perusahaan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan perusahaan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan perusahaan, 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 perusahaan untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.

Independent Auditors' Report**Report No. 00471/2.0853/AU.1/03/1258-2/1/IX/2022****The Shareholders, Boards of Commissioners and
Directors PT Wulandari Bangun Laksana**

We have audited the accompanying financial statements of PT Wulandari Bangun Laksana which comprise the statement of financial position as of December 31, 2021 and 2020 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in equity, and statements of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of such company financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of company financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such company financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such company financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the company financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the company financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the company financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.

Tanggung jawab auditor (lanjutan)

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 perusahaan secara keseluruhan.

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Wulandari Bangun Laksana tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas nya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan suatu hal

Kami mengarahkan perhatian ke Catatan 42 atas laporan keuangan terlampir, yang menjelaskan tentang penyajian kembali atas penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan" yang menyebabkan laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut disajikan kembali pada laporan keuangan terlampir.

Tanpa menyatakan kualifikasi atas pendapat kami, kami memberikan perhatian pada Catatan 47 atas laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan perusahaan terlampir disusun dengan anggapan bahwa Perusahaan dapat melanjutkan operasinya sebagai Perusahaan yang berkemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya atas dampak pandemi virus corona (Covid-19). Laporan keuangan perusahaan terlampir tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul dari ketidakpastian ini.

Auditors' responsibility (continued)

An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the company financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Wulandari Bangun Laksana as of December 31, 2021 and 2020, and its financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of matter

We draw attention to Note 42 to the accompanying financial statements, which describes the restatement on the implementation of Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates", and Errors" which resulted the statement of financial positions as of December 31, 2019 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of change in equity and statement of cash flows for the year then ended, restated in the accompanying financial statements.

Without stating the qualifications in our opinion, we pay attention to Note 47 to the company financial statements. The accompanying company financial statements are prepared assuming that the Company can continue its operations as an Company that is able to maintain the continuity of its business over the impact of the corona virus pandemic (Covid-19). The accompanying company financial statements do not include any adjustments that might result from this uncertainty.

Hal Lainnya

Laporan posisi keuangan PT Wulandari Bangun Laksana pada tanggal 31 Desember 2019 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diaudit oleh auditor independen lain, yang dalam laporannya pada tanggal 18 Desember 2020 dengan opini No. 00095/2.0935/AU.1/03/0977-1/1/XII/2020 dengan opini wajar dalam semua hal yang material.

Kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00370/2.0853/AU.1/03/1258-1/1/VI/2022 tanggal 26 Juni 2022 dan No. 00440/2.0853/AU.1/03/1258-2/1/VIII/2022 tanggal 26 Agustus 2022 atas laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020. Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut diatas untuk mencakup perubahan maupun tambahan pengungkapan pada Catatan 49 atas laporan keuangan.

Others matter

The statement of financial position of PT Wulandari Bangun Laksana as of December 31, 2019 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended have been audited by another independent auditor, on date of December 18, 2020 with opinion No. 00095/2.0935/AU.1/03/0977-1/1/XII/2020 with a fair opinion in all material respects.

We have issued an independent auditor's report No. 00370/2.0853/AU.1/03/1258-1/1/VI/2022 dated June 26, 2022 and No. 00440/2.0853/AU.1/03/1258-2/1/VIII/2022 dated August 26, 2022 for the financial statements for the years ended December 31, 2021 and 2020. the Company has the reissued the above financial statements to cover changes and additional disclosures in Notes 49 to the financial statements.

Tjahjadi & Tamara

David Wijaya, S.E., Ak., CPA
Register Akuntan Publik No. AP.1258/
Public Accountant Registration No. AP.1258
30 September/ September 30, 2022



00471

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ¹⁾	
ASET						ASSETS
ASET LANCAR						CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	2,4,36	11.832.123.888	13.649.729.777	16.634.762.999	23.057.766.333	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – neto	2,5,36					Trade receivables – net
Pihak ketiga		18.680.330.670	27.890.329.537	25.710.764.366	92.103.324.072	Third parties
Pihak berelasi	35	4.169.552.436	13.048.078.504	12.665.474.459	6.423.496.958	Related parties
Piutang non-usaha	2,6,36					Non-trade receivables
Pihak ketiga		2.450.394.050	3.514.499.723	1.868.375.700	3.388.528.620	Third parties
Persediaan	2,7					Inventories
Real estat		96.126.490.069	97.900.530.283	169.094.752.785	96.182.835.482	Real estate
Lainnya		751.471.138	842.477.235	846.049.700	231.378.098	Others
Uang muka	2,8	4.301.685.279	4.608.904.905	2.680.245.077	13.443.744.926	Advances
Biaya dibayar di muka	2,8	1.002.300.603	1.147.982.945	707.419.974	1.585.739.715	Prepaid expenses
Aset lancar lainnya	2,9	2.512.500.000	2.200.000.000	-	-	Other current assets
Total Aset Lancar		141.826.848.133	164.802.532.909	230.207.845.060	236.416.814.204	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR						NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi - neto	2,10	1.494.420.630.510	1.488.993.431.255	580.180.272.769	616.398.964.195	Investment properties - net
Aset tetap - neto	2,11	611.480.615.660	604.625.308.350	161.102.492.946	147.310.072.254	Fixed assets - net
Aset tidak lancar lainnya	2,12,36	7.442.780.905	7.061.817.742	6.254.130.393	5.168.857.963	Other non-current assets
Total Aset Tidak Lancar		2.113.344.027.075	2.100.680.557.347	747.536.896.108	768.877.894.412	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		2.255.170.875.208	2.265.483.090.256	977.744.741.168	1.005.294.708.616	TOTAL ASSETS

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION (continued)
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ¹⁾	
LIABILITAS DAN EKUITAS						LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS						LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK						CURRENT LIABILITIES
Utang usaha-pihak ketiga	2,13,36	17.961.187.554	23.999.965.640	24.856.510.871	28.745.913.414	Trade payable-third parties
Surat utang jangka menengah	2,14,36	-	-	121.007.100.001	107.708.000.001	Medium term notes
Utang non-usaha	2,15,36					Non-trade payables
Pihak ketiga		8.900.851.282	8.365.603.342	6.492.877.409	5.639.690.949	Third parties
Pihak berelasi	35	-	12.402.638.516	25.481.460.948	33.962.867.064	Related parties
Biaya yang masih harus dibayar	2,18,36	31.093.824.061	30.333.617.057	16.945.145.821	17.741.224.040	Accrued expenses
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	2,19	85.970.837.563	85.165.335.938	137.381.710.726	42.863.272.068	Advance from customers and unearned revenue
Utang pajak	2,20a	19.166.257.554	21.082.678.069	29.670.899.439	43.436.716.452	Taxes payables
Utang retensi	2,22	2.043.302.937	2.043.302.937	1.959.620.459	3.219.194.810	Retention payables
Pinjaman lainnya	2,16,36	234.171.339.808	229.811.613.978	43.653.810.069	-	Other loans
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:						Current maturities of long-term liabilities:
Liabilitas sewa	2,17,36	366.351.986	515.405.265	568.071.750	-	Lease liabilities
Utang bank	2,21,36	14.489.833.159	12.588.210.359	17.452.621.287	13.359.549.841	Bank loans
Uang jaminan penyewa	2,23,36	10.998.959.977	12.022.912.164	11.025.543.359	7.615.460.200	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	2,24,36	20.764.624.922	19.771.744.250	9.323.550.141	14.219.447.160	Consumer financing
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK		445.927.370.803	458.103.027.515	445.818.922.280	318.511.335.999	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG						NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas imbalan kerja	2,25	26.572.003.041	25.888.318.164	24.536.834.245	20.928.257.141	Employee benefits liabilities
Bagian liabilitas jangka panjang setelah dikurangi jatuh tempo dalam waktu satu tahun:						Long-term liabilities after net-off current maturities
Utang non-usaha pihak ketiga	2,15,36	6.416.666.663	6.666.666.663	7.666.666.664	8.999.999.996	Non-trade payables-third parties
Liabilitas sewa	2,17,36	-	-	461.428.265	-	Lease liabilities
Utang bank	2,21,36	419.418.117.553	423.838.644.840	441.245.561.617	446.191.704.231	Bank loans
Uang jaminan penyewa	2,23,36	11.342.437.593	10.624.818.066	9.032.943.235	11.773.437.639	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	2,24,36	15.179.573.695	20.916.984.560	31.426.852.674	26.777.672.465	Consumer financing
Bunga bank ditangguhkan	2,21,36	191.443.454.295	178.618.636.835	129.349.444.909	78.616.530.878	Deferred bank interest
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG		670.372.252.840	666.554.069.128	643.719.731.609	593.287.602.350	TOTAL NON -CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS		1.116.299.623.643	1.124.657.096.643	1.089.538.653.889	911.798.938.349	TOTAL LIABILITIES

¹⁾Disajikan kembali

As restated ¹⁾

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 (2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION (continued)
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 (2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
EKUITAS						EQUITY
(DEFISIENSI MODAL)						(CAPITAL DEFICIENCY)
Modal saham – nilai nominal per saham Rp1.000.000						Share capital – Rp1,000,000 par value per share
Modal dasar – 200.000 saham						share capital – 200,000 share
Modal ditempatkan dan disetor penuh 200.000 saham	2,26	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	authorized and issued fully paid capital – 200,000 shares
Tambahan modal disetor	2,27	58.396.979.416	58.396.979.416	58.396.979.416	58.396.979.416	Additional paid-in capital
Saldo laba (defisit)	2,44					Retained earnings (deficit)
Dicadangkan		-	-	-	-	Appropriated
Belum dicadangkan		491.176.018.878	493.119.005.418	(370.065.423.032)	(164.814.397.604)	Unappropriated
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	2,11,25	389.298.253.271	389.310.008.779	(125.469.105)	(86.811.545)	Other comprehensive income (loss)
TOTAL EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)		1.138.871.251.565	1.140.825.993.613	(111.793.912.721)	93.495.770.267	TOTAL EQUITY (CAPITAL DEFICIENCY)
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)		2.255.170.875.208	2.265.483.090.256	977.744.741.168	1.005.294.708.616	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY (CAPITAL DEFICIENCY)

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2022 DAN 2021 (2021 - TIDAK DIAUDIT)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 - DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE THREE-MONTH PERIOD ENDED
MARCH 31, 2022 AND 2021 (2021 - UNAUDITED)
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021, 2020, AND 2019
(2019 - AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	2,28,35	55.906.122.971	42.114.236.091	238.092.211.211	150.500.079.952	242.068.961.619	SALES AND REVENUES
BEBAK POKOK PENJUALAN DAN BEBAK LANGSUNG	2,29	(16.955.700.167)	(27.957.537.840)	(163.579.836.043)	(110.096.468.000)	(134.592.995.005)	COST OF SALES AND DIRECT COST
LABA BRUTO		38.950.422.804	14.156.698.251	74.512.375.168	40.403.611.952	107.475.966.614	GROSS PROFIT
BEBAK USAHA							OPERATING EXPENSE
Beban penjualan	2,30	(1.735.205.618)	(1.496.170.960)	(4.952.839.494)	(7.899.073.442)	(12.109.289.885)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2,31	(22.376.163.181)	(14.808.213.769)	(70.906.599.521)	(69.948.696.618)	(85.008.520.113)	General and administrative expenses
Penghasilan (beban) lainnya – neto	2,32	(282.128.752)	385.534.745	929.560.775.920	(7.283.426.816)	(2.475.721.431)	Other income (expenses) – net
LABA (RUGI) USAHA		14.556.925.253	(1.762.151.733)	928.213.712.073	(44.727.584.924)	7.882.435.185	INCOME (LOSS) FROM OPERATIONS
Penghasilan keuangan	2,33	1.091.409.886	37.043.207	98.943.405	185.866.202	147.803.486	Finance income
Beban keuangan	2,34	(14.356.657.534)	(5.828.708.338)	(53.219.175.616)	(56.681.911.473)	(69.730.181.712)	Finance cost
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAK PAJAK FINAL DAN BEBAK PAJAK PENGHASILAN		1.291.677.605	(7.553.816.864)	875.093.479.862	(101.223.630.195)	(61.699.943.041)	INCOME (LOSS) BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	2,20b	(3.110.997.063)	(3.129.743.004)	(11.734.865.754)	(8.041.980.816)	(15.250.387.525)	Final tax expense
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAK PAJAK PENGHASILAN		(1.819.319.458)	(10.683.559.868)	863.358.614.108	(109.265.611.011)	(76.950.330.566)	(LOSS) INCOME BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	2,20c	(123.667.082)	(46.810.614)	(174.185.658)	(150.482.244)	(234.694.548)	Income tax expense
(RUGI) LABA NETO TAHUN BERJALAN		(1.942.986.540)	(10.730.370.482)	863.184.428.450	(109.416.093.255)	(77.185.025.114)	NET (LOSS) INCOME FOR THE YEAR
(KERUGIAN) PENGHASILAN KOMPERHENSIF LAIN							OTHER COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: Penyesuaian nilai wajar aset tetap	11	-	-	389.447.626.545	-	-	Item that will not be reclassified to profit or loss: Fair value adjustment of fixed assets
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	2,25	(11.755.508)	-	(12.148.661)	(38.657.560)	(35.316.574)	Remeasurements of employee benefit liabilities
Jumlah (kerugian) penghasilan komperhensif lain		(11.755.508)	-	389.435.477.884	(38.657.560)	(35.316.574)	Total other comprehensive (loss) income
(RUGI) LABA KOMPERHENSIF TAHUN BERJALAN		(1.954.742.048)	(10.730.370.482)	1.252.619.906.334	(109.454.750.815)	(77.220.341.688)	COMPERHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR
(RUGI) LABA PER SAHAM DASAR	2,43	(9.715)	(53.652)	4.315.922	(547.080)	(385.925)	BASIC (LOSS) EARNING PER SHARE

^{*)}Disajikan kembali

^{**)}Tidak diaudit

As restated^{*)}

Unaudited^{**)}

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2022 DAN 2021 (2021 - TIDAK DIAUDIT)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019 (2019 - DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY (CAPITAL DEFICIENCY)
FOR THE THREE-MONTH PERIOD ENDED
MARCH 31, 2022 AND 2021 (2021 - UNAUDITED)
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021, 2020, AND 2019 (2019 - AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Share Capital Issued and Fully Paid-in Capital	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saldo Laba (Defisit)/ Retained Earnings (Deficit)		Penghasilan (Kerugian) Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income (Loss)		Total Ekuitas/ Total Equity	
				Dicadangkan/ Appropriated	Belum Dicadangkan/ Unappropriated	Surplus revaluasi aset tetapi/ Revaluation surplus of fixed assets	Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja/ Remeasurement of employee benefit liabilities		
Saldo 1 Januari 2019 dilaporkan sebelumnya		200.000.000.000	-	-	39.997.546.443	-	(51.494.971)	239.946.051.472	Balance January 1, 2019 previously reported
Disajikan kembali ^{*)}	42	-	58.396.979.416	-	(127.626.918.933)	-	-	(69.229.939.517)	As restated ^{*)}
Saldo 1 Januari 2019 disajikan Kembali		200.000.000.000	58.396.979.416	-	(87.629.372.490)	-	(51.494.971)	170.716.111.955	Balance January 1, 2019 as restated
Rugi netto tahun berjalan		-	-	-	(77.185.025.114)	-	-	(77.185.025.114)	Net loss for the year
Kerugian komprehensif lain	25	-	-	-	-	-	(35.316.574)	(35.316.574)	Other comprehensive loss
Saldo 31 Desember 2019^{*)}		200.000.000.000	58.396.979.416	-	(164.814.397.604)	-	(86.811.545)	93.495.770.267	Balance December 31, 2019^{*)}
Dampak penerapan standar akuntansi baru:									Impact initial application of new accounting standards:
PSAK 72	2	-	-	-	(95.834.932.173)	-	-	(95.834.932.173)	PSAK 72
Saldo 1 Januari 2020 disajikan kembali		200.000.000.000	58.396.979.416	-	(260.649.329.777)	-	(86.811.545)	(2.339.161.906)	Balance January 1, 2020 restated
Rugi netto tahun berjalan		-	-	-	(109.416.093.255)	-	-	(109.416.093.255)	Net loss for the year
Kerugian komprehensif lain	25	-	-	-	-	-	(38.657.560)	(38.657.560)	Other comprehensive loss
Saldo 31 Desember 2020		200.000.000.000	58.396.979.416	-	(370.065.423.032)	-	(125.469.105)	(111.793.912.721)	Balance December 31, 2020
Laba netto tahun berjalan		-	-	-	863.184.428.450	-	-	863.184.428.450	Net income for the year
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	25,11	-	-	-	-	389.447.626.545	(12.148.661)	389.435.477.884	Other comprehensive income (loss)
Saldo 31 Desember 2021		200.000.000.000	58.396.979.416	-	493.119.005.418	389.447.626.545	(137.617.766)	1.140.825.993.613	Balance December 31, 2021

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2022 DAN 2021 (2021 - TIDAK DIAUDIT)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019 (2019-DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY (CAPITAL DEFICIENCY)
FOR THE THREE-MONTH PERIOD ENDED
MARCH 31, 2022 AND 2021 (2021 - UNAUDITED)
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021, 2020, AND 2019 (2019-AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Share Capital Issued and Fully Paid-in Capital	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saldo Laba (Defisit)/ Retained Earnings (Deficit)		Penghasilan (Kerugian) Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income (Loss)		Total Ekuitas/ Total Equity	
				Dicadangkan/ Appropriated	Belum Dicadangkan/ Unappropriated	Surplus revaluasi aset tetap/ Revaluation surplus of fixed assets	Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja/ Remeasurement of employee benefit liabilities		
Saldo 31 Desember 2021		200.000.000.000	58.396.979.416	-	493.119.005.418	389.447.626.545	(137.617.766)	1.140.825.993.613	Balance December 31, 2021
Rugi netto tahun berjalan		-	-	-	(1.942.986.540)	-	-	(1.942.986.540)	Net loss for the year
Kerugian komprehensif lain	25	-	-	-	-	-	(11.755.508)	(11.755.508)	Other comprehensive loss
Saldo 31 Maret 2022		200.000.000.000	58.396.979.416	-	491.176.018.878	389.447.626.545	(149.373.274)	1.138.871.251.565	Balance March 31, 2022
Saldo 31 Desember 2020		200.000.000.000	58.396.979.416	-	(370.065.423.032)	-	(125.469.105)	(111.793.912.721)	Balance December 31, 2020
Rugi netto tahun berjalan		-	-	-	(10.730.370.482)	-	-	(10.730.370.482)	Net loss for the year
Saldo 31 Maret 2021^{*)}		200.000.000.000	58.396.979.416	-	(380.795.793.514)	-	(125.469.105)	(122.524.283.203)	Balance March 31, 2021^{*)}

^{**) Tidak diaudit}

Unaudited^{**))}

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2022 DAN 2021 (2021 - TIDAK DIAUDIT)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019-DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
STATEMENTS OF CASH FLOW
FOR THE THREE-MONTH PERIOD ENDED
MARCH 31, 2022 AND 2021 (2021 - UNAUDITED)
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021, 2020, AND 2019
(2019 - AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan /Notes	31 Maret March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI							CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		75.839.111.787	38.185.104.270	179.078.364.951	148.347.107.363	285.110.410.497	Cash receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok		(32.320.590.933)	(15.723.164.842)	(117.944.126.821)	(100.455.412.332)	(166.073.210.255)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan		(9.162.585.250)	(8.963.771.572)	(36.251.859.115)	(34.662.765.290)	(45.603.227.020)	Cash paid to employee
Penerimaan dari penghasilan keuangan		15.559.791	37.043.207	94.621.686	161.622.052	147.803.486	Cash receipts from finance income
Pembayaran beban keuangan		(4.315.574.757)	(5.828.708.338)	(17.800.907.451)	(33.919.333.234)	(45.097.240.773)	Payment of finance cost
Pembayaran pajak penghasilan		(5.151.084.660)	(2.018.019.936)	(20.497.272.781)	(23.988.186.226)	(15.164.788.967)	Payment of income tax
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		24.904.835.978	5.688.482.789	(13.321.179.531)	(44.516.967.667)	13.319.746.968	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI							CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	11,40	(5.459.800.443)	(195.230.450)	(1.550.469.393)	(1.542.680.353)	(7.411.481.120)	Acquisition of fixed assets
Pelepasan aset tetap	11	-	-	-	-	100.000.000	Disposal of fixed assets
Perolehan properti investasi	10,40	(5.427.199.255)	(3.932.735.198)	(16.534.803.684)	(6.579.399.282)	(1.366.555.096)	Acquisition of investment properties
Pembayaran aset pengembangan	12	(380.041.524)	(147.239.875)	(803.365.630)	(1.079.155.271)	(787.468.794)	Payment of development assets
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(11.267.041.222)	(4.275.205.523)	(18.888.638.707)	(9.201.234.906)	(9.465.505.010)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN							CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan pinjaman lainnya	16	4.359.725.830	17.130.689.461	186.157.803.909	43.653.810.069	-	Receipt of other loans
Pembayaran pembiayaan konsumen	24	(4.744.530.193)	(1.419.000.000)	(61.674.005)	(246.716.810)	(12.834.596.128)	Payment of consumer financing
Pembayaran utang bank	21	(2.518.904.487)	(3.870.805.979)	(22.271.327.705)	(16.987.357.125)	(10.824.586.589)	Payment of bank loans
Penerimaan utang bank	21	-	-	-	16.134.285.957	8.616.241.165	Receipt of bank loans
Pembayaran liabilitas sewa	17,40	(149.053.279)	-	(514.094.750)	(76.516.736)	-	Payment of lease liabilities
Penerimaan (pembayaran) surat utang jangka menengah	14	-	(6.917.000.001)	(121.007.100.001)	13.299.100.000	8.641.000.001	Receipt (payment) of medium term notes
Penerimaan (pembayaran) utang non-usaha pihak berelasi	15	(12.402.638.516)	(8.205.664.742)	(13.078.822.432)	(8.481.406.116)	10.040.707.634	Receipt (payment) of non-trade payables related parties
Kas Neto (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		(15.455.400.645)	(3.281.781.261)	29.224.785.016	47.295.199.239	3.638.766.083	Net Cash (Used in) Provided by Financing Activities
PENURUNAN (KENAIKAN) NETO KAS DAN SETARA KAS		(1.817.605.889)	(1.868.503.995)	(2.985.033.222)	(6.423.003.334)	7.493.008.041	NET DECREASE (INCREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		13.649.729.777	16.634.762.999	16.634.762.999	23.057.766.333	15.564.758.292	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN		11.832.123.888	14.766.259.004	13.649.729.777	16.634.762.999	23.057.766.333	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR

^{*)}Disajikan kembali

^{**)}Tidak diaudit

As restated^{*)}

Unaudited^{**)}

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as whole.

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM

Pendirian Perusahaan

PT Wulandari Bangun Laksana ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Dwipagrya Lestari di Jakarta berdasarkan Akta No. 21 tertanggal 7 September 1994 oleh Lini Ibrahim, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. 02- 2.490HT.01.01 TH 95 tertanggal 16 Februari 1995.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir dengan Akta No. 84 tanggal 16 September 2019 oleh Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat persetujuan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0070963.AH.01.02 tanggal 17 September 2019.

Perusahaan berdomisili di Balikpapan dengan beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 47, RT.19, Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan.

Individu yang menjadi pengendali dan pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) dari Perusahaan adalah Christopher Sumasto Tjia, yang telah dilaporkan secara elektronik melalui AHU Online pada tanggal 29 Juni 2022, melalui notaris sesuai dengan ketentuan Perpres No. 13/2018.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang real estat. Perusahaan memulai operasi komersial pada tahun 2005.

Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali) adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Francisco Sumasto
Komisaris Independen	:	Clarissa Ady Sumasto Tjia

Dewan Direksi

Direktur Utama	:	Christopher Sumasto Tjia
Direktur	:	Tjia Daniel Wirawan
Direktur	:	Leonardus Sutarman

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. GENERAL

The Company's Establishment

PT Wulandari Bangun Laksana (the "Company") was established under the name PT Dwipagrya Lestari in Jakarta based on Deed No. 21 dated September 7, 1994 by Lini Ibrahim, S.H., Notary in Jakarta. This deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia through Decree No. 02-2.490HT.01.01 TH 95 dated February 16, 1995.

The Company's Articles of Association has been amended several times and most recently by Deed No. 84 dated September 16, 2019 by Edison Jingga, S.H., M.H., Notary in Jakarta. The deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0070963.AH.01.02 dated September 17, 2019.

The Company is domiciled in Balikpapan, at Jl. Jenderal Sudirman No. 47, RT.19, Damai Bahagia Urban Village, South Balikpapan Sub-District.

The individual controlling and ultimate beneficial owner of the Company is Christopher Sumasto Tjia, who has been electronically reported through AHU Online on June 29, 2022, through a notary in accordance with the provisions of Presidential Regulation No. 13/2018.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage mainly in real estate business. The Company commenced its commercial operations on 2005.

Board of Commissioners, Directors, and Employees

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated) are as follows:

Boards of Commissioners

President Commissioner	:	Francisco Sumasto
Independent Commissioner	:	Clarissa Ady Sumasto Tjia

Boards of Directors

President Director	:	Christopher Sumasto Tjia
Director	:	Tjia Daniel Wirawan
Director	:	Leonardus Sutarman

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali), secara keseluruhan masing-masing adalah sebesar Rp1.346.310.772, Rp3.805.452.518, Rp3.251.685.152 dan Rp4.534.612.296.

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, masing-masing adalah sebanyak 256, 262, 355 dan 457 orang (tidak diaudit).

Persetujuan dan Pengesahan Untuk Penerbitan Laporan Keuangan

Penerbitan laporan keuangan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali) dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 telah disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh direksi pada tanggal 3 Oktober 2022.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Berikut ini adalah kebijakan akuntansi yang signifikan yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan.

Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Perusahaan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK").

Laporan keuangan juga disusun dan disajikan sesuai dengan peraturan BAPEPAM-LK, (yang fungsinya dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sejak tanggal 1 Januari 2013), No. VIII.G.7 yang merupakan Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 tentang "Penyajian dan Pengungkapan laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

Laporan keuangan, kecuali laporan arus kas, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi di setiap akun tersebut.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (Continued)

Salary and allowance that provided to Boards of Commissioners and Directors for the year ended dated on March 31, 2022, December 31, 2021, 2020, and 2019 (2019 - as restated) as a whole each is Rp1,346,310,772, Rp3,805,452,518, Rp3,251,685,152 and Rp4,534,612,296, respectively.

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company has total of 256, 262, 355 and 457 permanent employees, respectively (unaudited).

Approval and Authorization for the Issuance of the Financial Statements

The issuance of the financial statements as of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020, and 2019 (2019 - as restated) and for the year ended December 31, 2021, 2020 and 2019, was approved and authorized by the Directors on October 3, 2022.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Bellow are significant accounting policies adopted in preparing the financial statements of the Company.

Basis of Preparation and Presentation of the Company's Financial Statements

Financial Statement have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which include the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting ("ISAK") Standards issued by Financial Accounting Standards Board ("DSAK") of the Indonesian Institute of Accountants.

Financial Statement have also been prepared and presented in accordance with BAPEPAM-LK (which function has been transferred to the Financial Service Authority ("OJK") starting January 1, 2013), No. VIII.G.7 enclosed in the Decision Letter of the Chairman of the BAPEPAM-LK No. KEP-347/BL/2012 dated June 25, 2012 regarding "Presentation and Disclosures of the Issuers or Public Company's Financial Statements".

Financial statements, except statements of cash flows, have been prepared on an accrual basis using the acquisition cost concept (historical cost), except for certain accounts which recorded on another basis as disclosed in the accounting policies in each of these accounts.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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

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

Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Perusahaan

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan diungkapkan di Catatan 3.

Penerapan atas PSAK 71, PSAK 72 dan PSAK 73

Perusahaan melakukan penerapan atas PSAK 71, PSAK 72, dan PSAK 73 secara efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020.

Perusahaan menerapkan PSAK 72 dengan mengakui efek kumulatif dari penerapan awal standar baru sebagai penyesuaian terhadap saldo laba 1 Januari 2020, sebagai berikut:

	Saldo laba/ Retained earnings
Saldo 31 Desember 2019	(164.814.397.604)
Penyesuaian saldo atas penerapan awal PSAK 72:	
Pengakuan penjualan dan pendapatan usaha	(95.834.932.173)
Saldo 1 Januari 2020 setelah penyesuaian PSAK 72	(260.649.329.777)

Atas penerapan PSAK 71, PSAK 72, dan PSAK 73 secara efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020, Perusahaan tidak menyajikan kembali angka-angka komparatif untuk periode pelaporan sebelumnya. Perusahaan memilih penerapan PSAK 71, PSAK 72, dan PSAK 73 tersebut secara restrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan sebagai penyesuaian terhadap saldo laba tanggal 1 Januari 2020.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Statements of cash flows presented cash and cash equivalents receipts and disbursement that classified in operation, investing, and financing activities that presented with direct method.

The reporting currency used in the financial statements is Rupiah (Rp), which is also the Company's functional currency.

Basis of Preparation and Presentation of the Company's Financial Statements

The preparation of Company's financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of estimates and assumptions. It also requires management to make consideration in the process of applying the Company's accounting policies. Areas that are complex or require a higher level of consideration or areas where assumptions and estimates can have a significant impact on the Company's financial statements are disclosed in Note 3.

Application of PSAK 71, PSAK 72 and PSAK 73

The Company has applied PSAK 71, PSAK 72, and PSAK 73 effectively for the financial year beginning January 1, 2020.

The Company has applied PSAK 72 by recognizing the cumulative effect of initially applying the new standards as an adjustment to the retained earnings balance as of January 1, 2020, as follows:

Balance as of December 31, 2019
Opening balance adjustment upon initial application of PSAK 72:
Sales and revenues recognition
Balance January 1, 2020 after adjustment of PSAK 72

For application of PSAK 71, PSAK 72, and PSAK 73 effectively for the financial year beginning January 1, 2020, the Company did not restate comparative balance for the previous reporting period. The Company chose to apply PSAK 71, PSAK 72, and PSAK 73 retrospectively with the cumulative effect of the initial implementation recognized as an adjustment to the retained earnings balance as of January 1, 2020.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

Penerapan atas PSAK 71, PSAK 72 dan PSAK 73
(lanjutan)

Tabel berikut menunjukkan saldo beberapa pos-pos laporan posisi keuangan Perusahaan untuk saldo awal 1 Januari 2020 setelah penerapan PSAK 72.

	Saldo 31 Desember 2019/ Balance as of December 31, 2019	Penyesuaian PSAK 72/ Adjustment PSAK 72	Saldo 1 Januari 2020/ Balance as of January 1, 2020
LAPORAN POSISI			
KEUANGAN			
Piutang usaha	98.526.821.030	(65.351.584.499)	33.175.236.531
Persediaan	96.414.213.580	61.701.357.805	158.115.571.385
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	(42.863.272.068)	(90.154.799.326)	(133.018.071.394)
Utang pajak	(43.436.716.452)	(2.029.906.153)	(45.466.622.605)
Saldo laba (defisit)	(164.814.397.604)	(95.834.932.173)	(260.649.329.777)

PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan
Pelanggan

Pengakuan Pendapatan

Perusahaan telah mengidentifikasi kontrak penjualan dengan pelanggan berdasarkan pemenuhan kewajiban penyerahan kendali barang/jasa kepada pelanggan. Berdasarkan PSAK 72, pengakuan pendapatan dilakukan pada saat Perusahaan mengalihkan unit apartemen atau kondotel yang dijanjikan kepada pelanggan. Indikator bahwa kendali sudah diserahkan adalah pelanggan dapat menentukan penggunaan dari unit rumah yang diperoleh dan pelanggan akan memperoleh manfaat ekonomi atas unit apartemen atau kondotel.

Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi
Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Pernyataan
Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

Penerapan dari standar, interpretasi, amandemen dan penyesuaian tahunan yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2022 yang relevan dengan operasi Perusahaan namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 22 "Kombinasi Bisnis" tentang Referensi ke Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan
- Amendemen PSAK 57 "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" tentang Kontrak Memberatkan-Biaya Memenuhi Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 69 "Agrikultur"
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 71 "Instrumen Keuangan"
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 73 "Sewa"

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)

Application of PSAK 71, PSAK 72 and PSAK 73
(continued)

The following table shows the balance of several items on Company statements of financial position for the opening balance January 1, 2020 after the application of PSAK 72.

			STATEMENTS OF
			FINANCIAL POSITION
			Trade receivables
			Inventories
			Advance from customers
			and unearned revenue
			Taxes payables
			Retained earnings (deficit)

PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers

Revenue Recognition

The Company has identified its sales contracts with customers based on a performance obligations, which are the obligations to transfer the control of the goods/services to the customer. Based on PSAK 72, revenue is recognized when the Company has transferred the unit of apartment or condotel to the customer. The indicator that the ownership of the units has been handed over is that the customer could determine the use of the units and get the economic benefits from the units of apartment or condotel.

Changes to Statements of Financial Accounting
Standards ("PSAK") and Interpretations of
Statements of Financial Accounting Standards
("ISAK")

The adoption of the following standards, interpretations, amendments and annual improvements which are effective from January 1, 2022 that relevant to the Company's operation but did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior years:

- Amendment to PSAK 22 "Business Combinations" related to Reference to the Financial Reporting Conceptual Framework
- Amendment to PSAK 57 "Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets" related to Onerous Contracts Costs to Fulfill the Contract
- 2020 Annual Improvement to PSAK 69 "Agriculture"
- 2020 Annual Improvement to PSAK 71 "Financial Instruments"
- 2020 Annual Improvement to PSAK 73 "Leases"

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) (lanjutan)

Standar baru dan amandemen yang telah diterbitkan, yang relevan dengan operasi Perusahaan namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2022 adalah sebagai berikut:

Efektif 1 Januari 2023

- Amandemen PSAK 16 “Aset Tetap” tentang Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- Amandemen PSAK 1 “Penyajian Laporan Keuangan” tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi dan Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amandemen PSAK 25 “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan” tentang Definisi Estimasi Akuntansi
- Amandemen PSAK 46 “Pajak Penghasilan” tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal

Efektif 1 Januari 2025

- PSAK 74 “Kontrak Asuransi”

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan ini, Perusahaan sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian tahunan, yang kesemuanya belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2021, terhadap laporan keuangan Perusahaan.

Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (PSAK 7)

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, sebagaimana didefinisikan oleh PSAK 7, “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”. Transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan persyaratan dan kondisi normal maupun tidak, sebagaimana dilakukan dengan pihak diluar hubungan pihak yang berelasi, diungkapkan dalam catatan yang bersangkutan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Changes to Statements of Financial Accounting Standards (“PSAK”) and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards (“ISAK”) (continued)

New standards and amendments issued that relevant to the Company's operation but not yet effective for financial year beginning January 1, 2022 are as follows:

Effective January 1, 2023

- Amendment to PSAK 16 “Fixed Assets” related to Proceeds before Intended Use
- Amendment to PSAK 1 “Presentation of Financial Statements” related to Disclosure of Accounting Policies and Classification of Liabilities as Current or Non-current
- Amendment to PSAK 25 “Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors” related to the Definition of Accounting Estimates
- Amendment to PSAK 46 “Income Taxes” related to Deferred Taxes Assets and Liabilities arising from Single Transaction

Effective January 1, 2025

- PSAK 74 “Insurance Contracts”

As at the issuance date of these financial statements, the Company is evaluating the potential impact of these new standards, amendments and annual improvements, which all yet to be effective for financial year beginning January 1, 2021, on the Company's financial statements.

Related Parties Transaction (PSAK 7)

The Company deals with related parties, as defined by PSAK 7, “Disclosure of Related Parties”. Significant transaction with related parties, whether conducted with normal term and condition or not, as conducted with parties outside the relationship of the related party, are disclosed in the relevant note.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan, jika:

- i. Langsung, atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (1) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan Perusahaan; (2) memiliki kepentingan dalam Perusahaan yang memberikan pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau (3) memiliki pengendalian bersama atas Perusahaan;
- ii. Suatu pihak adalah entitas asosiasi Perusahaan;
- iii. Suatu pihak adalah ventura bersama di mana Perusahaan sebagai *venturer*;
- iv. Suatu pihak adalah anggota dari personel manajemen kunci Perusahaan atau induk;
- v. Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (i) atau (iv);
- vi. Suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau di mana hak suara signifikan dimiliki oleh, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (iv) atau (v); atau
- vii. Suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan.

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

Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, kas di bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak dijamin.

Piutang Usaha dan Non-Usaha

Piutang usaha adalah jumlah tagihan dari pelanggan untuk jasa yang diberikan dalam transaksi bisnis pada umumnya. Piutang non-usaha adalah jumlah tagihan dari pihak ketiga atau pihak yang berelasi di luar kegiatan usaha.

Persediaan (PSAK 14)

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

A party is considered related to the Company, if:

- i. Directly, or indirectly through one or more intermediaries, a party (1) Controls, or is controlled by, or under common control with, the Company; (2) have an interest in the Company that gives significant influence over the Company; (3) has joint control over the Company;
- ii. A party is an associate of the Company;
- iii. A party is a joint venture in which the Company is a venturer;
- iv. A party is a member of the key management personnel of the Company or parent;
- v. A party is a close family member of the individual described in clause (i) or (iv);
- vi. A party is an entity that is controlled, jointly controlled or significant voting right are owned by, directly or indirectly; an individual as described in clause (iv) or (v); or
- vii. A party is a post-employment benefit plan for the benefit from Company or entity related to the Company.

All transaction and balances with related parties are disclosed in notes to the financial statements.

Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in bank and time deposits with original maturities of 3 (three) months or less at the time of placement and not pledged as collateral.

Trade and Non-Trade Receivables

Trade receivables are amounts due from customers for service performed in the ordinary course of business. Non-trade receivables are amounts due from third parties or related parties for transactions outside of the ordinary course of business.

Inventories (PSAK 14)

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined by the weighted average method.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Persediaan (PSAK 14) (lanjutan)

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Biaya perolehan apartemen, ruko dan kondotel yang sudah dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembangan apartemen. Biaya yang dikapitalisasi apartemen dalam konstruksi dialokasikan untuk setiap unit apartemen menggunakan metode area yang dapat dijual.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah, bangunan komersial dan apartemen (*strata title*) tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Jika terjadi perubahan, Perusahaan akan melakukan revisi biaya.

Persediaan lainnya seperti solar dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*).

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun yang bersangkutan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Inventories (PSAK 14) (continued)

Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, are held as inventories.

The cost of apartment, shophouse and condotel under construction consists of the cost of developed land, construction costs, borrowing costs and other costs related to the development of the apartment. Costs capitalized to apartment under construction are allocated to each apartment unit using the saleable area method.

The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated using saleable area.

The cost of buildings and apartments under construction is transferred to houses, shops and apartments (strata title) available for sale when the construction is substantially completed.

Assessment of the estimation cost is reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. If there is a change, the Company will revise the cost.

Other inventories consist of fuel and others which are related to operational activities are stated at the lower of cost or net realizable value.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell. The decline in value of inventories is determined to writedown the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman merupakan beban bunga yang ditanggung oleh Perusahaan sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan.

Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

Uang muka dan Biaya Dibayar di Muka

Uang muka dicatat pada saat terjadinya.

Biaya dibayar di muka diamortisasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

Properti Investasi (PSAK 13)

Pada 31 Desember 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali), properti investasi dicatat menggunakan model biaya. Pada 31 Desember 2021, Properti investasi dicatat menggunakan model nilai wajar. Berdasarkan model nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Capitalization of Borrowing Costs

Capitalization of borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Other borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. Borrowing cost is interests expense that the Company incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use have started and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred.

Capitalization of borrowing costs ceases when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.

Interest is also capitalized on the purchase cost of a site property acquired specifically for development, but only where activities necessary to prepare the asset for development are in progress.

Advances and Prepaid Expenses

Advances are recorded as incurred.

Prepaid expenses are amortized on the statements of profit or loss and other comprehensive income in accordance with their beneficial periods using the straight-line method.

Investment Properties (PSAK 13)

On December 31, 2020 and 2019 (2019 – as restated), investment properties are recorded using the cost model. On December 31, 2021, Investment properties are recorded using the fair value model. Based on fair value model, a gain or loss arising from a change in the fair value of investment properties will be recognize in profit or loss for the period in which it arises.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Properti Investasi (PSAK 13) (lanjutan)

Frekuensi nilai wajar properti investasi yaitu jika sebelumnya Perusahaan telah mengukur properti investasi pada nilai wajar, maka Perusahaan melanjutkan pengukuran properti tersebut pada nilai wajar hingga pelepasan (hingga properti investasi tersebut menjadi properti yang digunakan sendiri atau Perusahaan mulai mengembangkan properti investasi tersebut dan kemudian menjualnya dalam kegiatan usaha sehari-hari) jika transaksi pasar yang dapat dibandingkan menjadi jarang terjadi atau harga pasar menjadi tidak banyak tersedia.

Nilai wajar dilakukan dengan keteraturan yang cukup untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan.

Properti investasi awalnya dinilai sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi dinilai dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya.

Tanah dinyatakan sebesar nilai wajar 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. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Aset Tetap (PSAK 16)

Pada 31 Desember 2020 dan 2019 (2019 – disajikan Kembali), aset tetap dicatat menggunakan model biaya. Pada 31 Desember 2021, aset tetap dicatat menggunakan model revaluasi yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Investment Properties (PSAK 13) (continued)

The frequency of fair value of investment properties, is that if the Company has previously measured investment properties at fair value, the Company continues to measure properties at fair value until disposal (until the investment properties becomes properties for its own use or the Company begins to develop the investment properties and then sells it in its day-to-day business activities) when comparable market transactions become infrequent or market prices are not widely available.

Fair value is carried out with sufficient regularity to ensure that the carrying value does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date.

Investment properties are initially valued at acquisition cost. After initial assessment, investment properties are valued using fair value. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment properties are recognized in income statements and other comprehensive income in the period in which they occur.

Land is stated at revaluation amount and is not depreciated.

Investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is no longer used permanently and has no future economic benefits that can be expected at the time of disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are recognized in the statements of profit or loss and other comprehensive income in the year they occur.

Fixed Assets (PSAK 16)

On December 31, 2020 and 2019 (2019 – as restated), fixed assets are recorded using the cost model. On December 31, 2021, fixed assets are recorded using revaluation model, which is fair value at the revaluation date, less accumulated depreciation and accumulated impairment losses that occur after the revaluation date.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Aset Tetap (PSAK 16) (lanjutan)

Frekuensi revaluasi bergantung pada perubahan nilai wajar dari aset tetap yang direvaluasi. Jika nilai wajar dari aset yang direvaluasi berbeda secara material dengan jumlah tercatatnya, maka revaluasi lanjutan disyaratkan. Beberapa aset tetap mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tersebut tidak perlu dilakukan untuk aset tetap yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Sebaliknya, aset tetap tersebut mungkin perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali.

Ketika suatu aset tetap direvaluasi, maka jumlah tercatat dari aset tetap tersebut disesuaikan pada jumlah revaluasiannya. Pada tanggal revaluasi, aset diperlakukan dengan salah satu cara berikut ini:

- a. Jumlah tercatat bruto disesuaikan secara konsisten dengan revaluasi jumlah tercatat aset. Sebagai contoh, jumlah tercatat bruto dapat disajikan kembali dengan mengacu pada data pasar yang dapat diobservasi atau dapat disajikan kembali secara proporsional terhadap perubahan jumlah tercatat. Akumulasi penyusutan pada tanggal revaluasi disesuaikan untuk menyamakan perbedaan antara jumlah tercatat bruto dan jumlah tercatat aset setelah memperhitungkan akumulasi rugi penurunan nilai; atau
- b. Akumulasi penyusutan dieliminasi terhadap jumlah tercatat bruto aset.

Jumlah penyesuaian akumulasi penyusutan tersebut membentuk bagian kenaikan atau penurunan dalam jumlah tercatat yang ditentukan.

Setiap kenaikan yang berasal dari revaluasi seluruh aset tetap tersebut langsung dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain dan akumulasinya ke surplus revaluasi pada bagian ekuitas, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini, kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut, dikreditkan dalam laba rugi.

Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang cukup untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Fixed Assets (PSAK 16) (continued)

The frequency of revaluation depends on changes in the fair value of the revalued fixed assets. If the fair value of the revalued assets are different from the amount received, then a further revaluation are required. Some fixed assets change in fair value and fluctuation need to be revalued on annual basis. This annual revaluation are not necessary for fixed asset which the change in fair value are not significant. Otherwise, these fixed assets need to be revaluated every three or five years.

When fixed assets are revalued, the amount determined from the fixed assets adjusted according to the revaluation amount. At the revaluation date, asset are taken in one following ways:

- a. *The gross carrying amount is adjusted consistently with the revaluation of the carrying amount of the asset. For example, the gross carrying amount can be restated by referring to observable market data or it can be restated proportionally to changes in the carrying amount. Accumulated depreciation under revaluation date is adjusted to equalize the difference between the gross carrying amount and the carrying amount asset after calculating the accumulated impairment losses; or*
- b. *Accumulated depreciation is eliminated against the gross carrying amount of the assets.*

The amount of adjustment for the accumulated depreciation forms part of increase or decrease in the specified carrying amount.

Any increase arising from revaluation of all fixed assets are directly credited to other comprehensive income and accumulated to a surplus in equity, except before any decline the revaluation of the same assets have been recognized in profit or loss, in this case, an increase in revaluation up to an impairment in value of assets as a result the revaluation, it is credited in profit or loss.

Revaluation is carried out with sufficient regularity to ensure that the carrying value does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Aset Tetap (PSAK 16) (lanjutan)

Penyusutan atas nilai revaluasi aset tetap dibebankan ke laba rugi. Sejalan dengan penggunaan aset oleh Perusahaan, surplus revaluasi aset tetap dipindahkan ke defisit sebesar perbedaan jumlah penyusutan berdasarkan nilai revaluasi aset tetap dengan jumlah penyusutan berdasarkan biaya perolehan aset tetap. Bila kemudian aset tetap yang telah direvaluasi dijual atau dihentikan penggunaannya, saldo surplus revaluasi tersisa dipindahkan langsung ke defisit.

Keuntungan dan kerugian yang timbul dari penjualan atau penghentian aset tetap ditentukan sebesar perbedaan antara jumlah neto hasil penjualan dan nilai tercatat dari aset tetap tersebut dan dicatat dalam laporan laba rugi.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya; biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis dimasa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (PSAK 70)

Perusahaan menerapkan PSAK 70 (2016), "Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak".

PSAK ini mengatur perlakuan akuntansi atas aset dan liabilitas pengampunan pajak sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak ("UU Pengampunan Pajak") yang berlaku efektif tanggal 1 Juli 2016.

Perusahaan mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak dalam laporan keuangannya sesuai dengan SAK yang relevan untuk masing-masing aset atau liabilitas.

Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Perusahaan diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Fixed Assets (PSAK 16) (continued)

Depreciation of the revaluation value of fixed assets is charged to profit or loss. In line with the Company's use of assets, the revaluation surplus of fixed assets are transferred to deficit equal to the difference amount of depreciation based on the revaluation value of the fixed assets and the amount of depreciation based on the acquisition cost of the fixed assets. If the revalued fixed assets are sold or discontinued, the surplus balance will be transferred directly to the deficit.

Gains and losses arising from the sale or termination fixed assets are determined at the difference between the net proceeds of sales and the carrying value of the fixed assets and recorded in the income statements.

The cost of maintenance and repairs is charged to the income statement and other comprehensive income as incurred; significant replacement or inspection cost are capitalized when incurred if it is probable that the future economic benefit associated with the assets will flow to the Company and the cost of the assets can be measured reliably.

Tax Amnesty Assets and Liabilities (PSAK 70)

The Company applies PSAK 70 (2016), "Accounting for Tax Amnesty Assets and Liabilities".

This PSAK regulates the accounting treatment of tax amnesty assets and liabilities in accordance with Law No. 11 Year 2016 regarding Tax Amnesty ("Tax Amnesty Act") which took effect on July 1, 2016.

The Company recognizes tax amnesty assets and liabilities in their financial statements in accordance with the relevant SAK for each asset or liability.

Foreign Currency Transaction and Balance

The Company books of account are maintained in Rupiah. Transaction in foreign currencies are translated in Rupiah at the rates of exchange prevailing at the date of transaction. At the end of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in currencies are declared in Rupiah using the middle rate determined by Bank Indonesia on that date.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2022, Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali), kurs yang digunakan untuk penjabaran pos-pos moneter dalam mata uang asing didasarkan pada rata-rata kurs jual beli uang kertas asing yang diterbitkan oleh Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
1 Dolar Amerika (AS (\$)/Rupiah)	14.349	14.269

Sewa

Mulai tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan melakukan penerapan PSAK 73 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai 'sewa operasi'.

Perusahaan sebagai 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.

Perusahaan sebagai lessee

Pada tanggal permulaan kontrak, Perusahaan menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Pada tanggal permulaan sewa, Perusahaan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Foreign Currency Transaction and Balance (continued)

As of March 31, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restarted), the exchange rates used for the translation of monetary items denominated in foreign currencies at the average selling rates of banknotes issued by Bank Indonesia are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019	
	14.105	13.901	US Dollar 1 (US\$/Rupiah)

Leases

From January 1, 2020, the Company has applied PSAK 73, which set the requirement for the recognition of lease liabilities in relation to leases which had been previously classified as 'operating lease'.

The Company as lessor

Rental income from operating leases are recognized on a straight-line basis over the term of the relevant leases. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating leases are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

The Company as lessee

At the inception of a contract, the Company assess whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.

The Company recognises a right-of-use assets and a lease liabilities at the lease commencement date. The right-of-use assets are initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date.

The right-of-use assets are subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Sewa (lanjutan)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental.

Sewa jangka pendek

Sebagai penyewa, Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Perusahaan mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Utang Usaha dan Non-Usaha

Utang usaha adalah kewajiban untuk membayar barang atau jasa yang telah diperoleh dari pemasok dalam kegiatan usaha biasa. Sedangkan, utang non-usaha adalah kewajiban untuk membayar barang atau jasa atau yang lainnya yang telah diperoleh dari pihak lain dalam kegiatan diluar usaha. Utang usaha dan non-usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur sebesar harga perolehan diamortisasi.

Pinjaman

Pinjaman diakui pada awalnya sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Pinjaman kemudian dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi, selisih antara hasil perolehan (dikurangi dengan biaya transaksi) dan nilai pelunasan diakui dalam laba rugi selama periode pinjaman dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Biaya-biaya yang dibayarkan untuk mendapatkan fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi dari pinjaman tersebut, apabila besar kemungkinan akan dilakukan penarikan atas sebagian atau seluruh fasilitas tersebut. Dalam hal ini, biaya tersebut ditangguhkan sampai dengan penarikan dilakukan. Apabila tidak ada bukti bahwa besar kemungkinan akan dilakukan penarikan atas sebagian atau seluruh fasilitas tersebut, biaya tersebut dikapitalisasi sebagai pembayaran dimuka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode dari fasilitas yang terkait.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Leases (continued)

The lease liabilities are initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the leases or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate.

Short-term leases

As lessee, the Company has elected not to recognize right-of-use assets and leases liabilities for short-term leases that have a lease term of 12 months or less. The Company recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Trade and Non-Trade Payables

Trade payables are the obligation to pay for goods or services that have been obtained from suppliers in the ordinary course of business. However, non-trade payables are the obligation to pay for goods or services or others that have been obtained from other parties in the activities outside the primary business. Trade and non-trade payables are initially recognized at fair value and then measured at amortized cost.

Loans

Loan is initially recognized at fair value, less the transaction costs incurred. Then the loan is recorded at amortized cost; the difference between the acquisition proceeds (reduced by transaction costs) and the redemption value is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income over the period of the loan period using the effective interest method.

Costs paid to obtain a loan facility are recognized as transaction costs of the loan, if it is probable that some or all of the facility will be withdrawn. In this case, the fee is deferred until the withdrawal is made. If there is no evidence that it is probable that some or all of the facilities will be withdrawn, the fee is capitalized as an advance payment for liquidity services and amortized over the period of the facility to which it relates.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pinjaman (lanjutan)

Biaya pinjaman baik yang secara langsung ataupun tidak langsung dapat diatribusikan dengan akuisisi, konstruksi atau produksi aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut sampai aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan maksudnya atau dijual. Untuk pinjaman yang dapat diatribusi secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi adalah sebesar biaya pinjaman yang terjadi selama tahun berjalan, dikurangi penghasilan investasi jangka pendek dari pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusi secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi dengan pengeluaran untuk aset kualifikasian. Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan pada periode di mana biaya-biaya tersebut terjadi.

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek kecuali Perusahaan mempunyai hak tanpa syarat untuk menunda penyelesaian liabilitas tersebut untuk setidaknya 12 (dua belas) bulan setelah tanggal laporan pelaporan.

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (PSAK 24)

Pada 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja sesuai dengan Undang – Undang Cipta Kerja No. 11/2020, tentang cipta kerja ("Undang-Undang Cipta Kerja"). Sedangkan pada 31 Desember 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali), Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

Biaya pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset program (tidak termasuk bunga neto) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun neto diakui dalam laporan posisi keuangan Perusahaan untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba atau rugi pada periode berikutnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Loans (continued)

Borrowing costs whether directly or indirectly, can be attributed to the acquisition, construction or production of a qualifying assets, capitalized as part of the acquisition cost of the assets until the assets is ready to be used as intended or sold. For loan that can be directly attributed to a qualifying assets, the capitalized amount is the amount of the borrowing costs incurred during the year, less the short-term investment income from the loan.

For loans that can not be directly attributed to a qualifying assets, the total cost of the capitalized loan is determined by multiplying the capitalization rate by spending on the qualifying assets. All other borrowing costs are recognized in the Company statements of profit or loss and other comprehensive income in the period in which they are occurred.

Loans are classified as short-term liabilities unless the Company has the unconditional right to postpone the settlements of the liabilities for at least 12 (twelve) months after the reporting date.

Employee Benefits Liabilities (PSAK 24)

On March 31, 2022 and December 31, 2021, the Company recognizes the employee benefits liabilities in accordance with Omnibus Law No. 11/2020, on Job Creation ("Omnibus Law") However, in December 31, 2020 and 2019 (2019 – as restated), the Company recognize employee benefit liabilities in accordance with Labor Law No. 13/2003.

Pension cost under the defined benefit pension plan determined through periodic actuarial calculations using the projected-unit-credit method and applying the assumption on the discount rate, and the annual rate of increase in the defined benefit pension benefit.

All remeasurements, consisting of actuarial gains and losses and proceeds from plan assets (excluding net interest) are recognized directly through other comprehensive income with the aim that net pension assets or liabilities are recognized in the Company's statements of financial position to reflect the full value of the program deficit and surplus. Remeasurement is not reclassified to profit or loss in the next period.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (PSAK 24) (lanjutan)

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/ kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum *vested* tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode *vesting* masa depan.

Pengakuan Pendapatan dan Beban

Efektif pada tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, di mana Perusahaan mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - Perusahaan dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - Kemungkinan besar Perusahaan akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Menentukan harga transaksi;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan real estat dengan metode presentase penyelesaian sesuai dengan PSAK 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat" apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- a) Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
- b) Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- c) Jumlah penjualan dan biaya unit pembangunan dapat diestimasi dengan andal.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Employee Benefits Liabilities (PSAK 24) (continued)

All past service costs are recognized earlier than when the amendment/ curtailment occurs or when the costs of restructuring or termination are recognized. As a result, past service costs that have not been vested can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

Revenue and Expenses Recognition

Effective January 1, 2020, the Company recognizes revenues from real estate sales in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. Identify contracts with customers, whereby the Company records contract with customers only if the following criterias are met:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - The Company can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred;
 - The contract has commercial substance; and
 - It is probable that the Company will receive benefits for the goods transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract;
3. Determine the transaction price;
4. Allocate the transaction price to each performance obligation; and
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).

Until December 31, 2019, the Company recognizes revenues from real estate sales using the percentage of completion method in accordance with PSAK 44, "Accounting for Real Estate Development Activities" if all of the following criteria are met:

- a) The construction process has exceeded the initial stage, which the building foundation has been completed and all the requirements for starting construction have been fulfilled;
- b) The payment amount from buyer has reached 20% of the agreed selling price and the amount could not be refund by the buyer; and
- c) Total sales and development unit costs can be estimated reliably.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak terpenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode *deposit* sampai seluruh persyaratan tersebut terpenuhi.

Beban yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit strata pada setiap akhir periode.

Beban selain yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual dibandingkan dengan estimasi biaya penyelesaian proyek real estat tersebut.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembang real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya lain-lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembang real estat. Apabila terdapat biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, maka akan diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

Revisi atas estimasi biaya atau pendapatan, jika ada, yang pada umumnya, dapat diatribusikan pada aktivitas pengembang real estat, dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa mendatang. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laba rugi periode berjalan, sedangkan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasi selama sisa periode pengembang.

Perpajakan (PSAK 46)

Pada tanggal 4 November 2008, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah ("PP") No. 71/2008 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Berlaku efektif mulai 1 Januari 2009, peraturan ini menyatakan bahwa penghasilan atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Revenue and Expenses Recognition (continued)

If the above conditions are not met, then all money received from the buyer is treated as a down payment and recorded using the deposit method until all the requirements are met.

Expenses related to revenue using the percentage of completion method are recognized according to the level of completion percentage of the strata unit at the end of each period.

Expenses other than those related to revenue using the percentage of completion method are recognized as incurred (accrual basis).

The method used to determine the percentage of completion is based on actual costs compared to the estimated costs of completing the real estate project.

Cost elements that are capitalized to real estate development projects include the cost of pre-acquisition of land, cost of land acquisition, and other costs attributable to real estate developer activities. If there are costs that are not clearly related to a real estate project, will be recognized as an expense when incurred.

If a particular project is estimated to be a loss, an allowance is made for the amount of the loss.

Revision to estimated costs or revenues, if any, which are generally attributable to real estate developer activities, are allocated to ongoing projects and future projects. Adjustments arising from current period adjustments and prior period adjustments must be recognized in the current period profit and loss, while adjustments relating to future periods must be allocated for the remainder of the developer period.

Taxation (PSAK 46)

On November 4, 2008, the Government of the Republic of Indonesia issued Government Regulation ("PP") No. 71/2008 concerning Income Taxes on the Transfer of Land and/or Building Rights. Effective on January 1, 2009, this regulation states that income from ownership of land and/or building is subject to final tax.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Perpajakan (PSAK 46) (lanjutan)

Dengan pemberlakuan peraturan ini, aset pajak tangguhan tahun berjalan tidak diakui dan aset pajak tangguhan sebelumnya dihapuskan dan dibebankan sebagai beban pajak dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan.

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. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset atau kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Perusahaan menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan ruko, bangunan komersial, dan apartemen sebagai pos tersendiri pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi. Namun demikian, Perusahaan tidak mengakui liabilitas atau aset pajak tangguhan atas perbedaan temporer di atas dikarenakan bisnis utama Perusahaan adalah real estat yang telah dikenakan pajak final.

Menurut Undang-undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Sesuai dengan PP No. 5 tanggal 23 Maret 2002 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan, kecuali untuk pendapatan pada kontrak sewa yang ditandatangani sebelum peraturan tersebut yang dikenakan 6%.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Taxation (PSAK 46) (continued)

With the enactment of this regulation, deferred tax assets for the current year are not recognized and previous deferred tax assets written off and charged as tax expenses in the Company statements of profit or loss and other comprehensive income.

Final Tax

Tax regulations in Indonesia regulate several types of income subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still imposed even though the transaction has caused loss. Final income tax is calculated on the total bill for the value of the contract collected during the year. Therefore, no deferred tax assets or liabilities are recognized.

The Company presents the final tax expenses related to the sales of shophouse, commercial buildings, and apartments as a separate item on the Company's statements of profit or loss and other comprehensive income.

The difference between the carrying amount of revalued asset and tax base is a temporary difference that result in the deferred tax liability or asset, except for certain asset such as land which, at the time of its realization, is subject to the final tax imposed on the gross value of the transaction. However, the Company does not recognize deferred tax liabilities or assets for the above temporary differences due to the Company's main business is real estate which is subject to final tax.

According to Law No. 12 Year 1994 of Land and Building Tax, the transfer value is the highest value between the values based on the Deed of Transfer of Rights and Selling Value of the Tax Object of the relevant land and/or building.

According to PP No. 5 dated March 23, 2002 about Payment of Income Tax on Income from Land and/or Building Rental, income tax for office space and retail center income is subject to a final tax of 10% of the value of the income concerned, except for income on rental contracts that were signed before the regulation which was subject to 6%.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Perpajakan (PSAK 46) (lanjutan)

Pajak Final (lanjutan)

Berdasarkan PP No. 71/2008 tentang "Perubahan ketiga pada PP No. 48/1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari transfer hak atas tanah dan/atau bangunan" tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh PP No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Pajak Kini

Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini yang berasal dari periode berjalan dan periode sebelumnya dicatat sebesar jumlah yang diharapkan dapat dipulihkan dari atau dibayarkan kepada Kantor Pajak yang besarnya ditentukan berdasarkan tarif pajak dan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substantif telah berlaku.

Beban pajak kini dihitung berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang bersangkutan.

Pengaruh pajak untuk suatu tahun dialokasikan pada operasi tahun berjalan, kecuali untuk pengaruh pajak dari transaksi yang langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil Perusahaan sehubungan dengan situasi dimana interpretasi diperlukan untuk peraturan perpajakan yang terkait dan menetapkan provisi jika diperlukan.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui sebagai penghasilan atau beban dalam operasi periode berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Taxation (PSAK 46) (continued)

Final Tax (continued)

Based on PP No. 71/2008 concerning "The third amendment to PP No. 48/1994 about payment of income tax on income from the transfer of title to land and/or buildings" dated November 4, 2008, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings to real estate developers is subject to a final tax of 5% of the value of the sale or transfer, which has been replaced by PP No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of title to land and or building is subject to a final tax of 2.5% of the sales or transfer value.

Current Tax

Current income tax assets or liabilities from the current and previous periods are recorded at the amount expected to be recovered from or paid to the Tax Office, the amount of which is determined based on tax rates and applicable or substantively taxation regulations.

Current tax expense is calculated based on the estimated taxable income for the year concerned.

The tax effects for the year are allocated to current operations, except for the tax effects from transactions which are directly charged or credited to equity. Management periodically evaluates the position taken by the Company in connection with situations where interpretation is needed for the relevant tax regulations and establishes provisions if necessary.

Additional principal amounts and tax penalties determined by the Tax Assessment Letter ("SKP") are recognized as income or expenses in the current period operations, unless further settlement efforts are proposed. The additional amount of tax principal and fine determined by SKP is deferred as long as it meets the asset recognition criteria.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK 71, "Instrumen Keuangan". PSAK 71 menggantikan ketentuan PSAK 55 yang terkait dengan pengakuan, klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan, penghentian pengakuan instrumen keuangan, penurunan nilai aset keuangan dan akuntansi lindung nilai.

Amandemen tersebut mengharuskan instrumen utang diukur baik pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI") atau nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"). Klasifikasi instrumen utang, tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan apakah arus kas kontraktual hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga ("SPPI"). Model bisnis entitas adalah bagaimana entitas mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas dan menciptakan nilai bagi entitas baik dari mengumpulkan arus kas kontraktual, menjual aset keuangan, atau keduanya. Jika instrumen utang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual, diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika juga memenuhi persyaratan SPPI. Instrumen utang yang memenuhi persyaratan SPPI yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual aset dan untuk menjual aset diukur di FVTOCI. Aset keuangan diukur pada FVTPL jika tidak memenuhi kriteria FVTOCI atau biaya perolehan diamortisasi.

Penilaian model bisnis dan apakah aset keuangan memenuhi persyaratan SPPI dibuat pada 1 Januari 2020, dan kemudian diterapkan secara retrospektif pada aset keuangan yang tidak dihentikan pengakuannya sebelum 1 Januari 2020.

Instrumen utang Perusahaan memiliki arus kas kontraktual yang semata-mata merupakan pembayaran pokok dan bunga. Perusahaan memiliki aset keuangan saat ini untuk mengumpulkan arus kas kontraktual, dan karenanya diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika menerapkan PSAK 71.

PSAK 71 mengharuskan semua instrumen ekuitas dilakukan pada FVPL, kecuali jika entitas memilih pengakuan awal, untuk menyajikan perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain.

Dampak terhadap pos-pos dalam laporan keuangan Perusahaan atas penerapan pertama kali PSAK 71 secara retrospektif adalah pinjaman dan piutang, termasuk didalamnya kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang non usaha akan diklasifikasi sebagai biaya perolehan diamortisasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments

The Company applied PSAK 71, "Financial Instruments". PSAK 71 replaces the provisions of PSAK 55 that relate to the recognition, classification and measurement of financial assets and financial liabilities, derecognition of financial instruments, impairment of financial assets and hedge accounting.

The amendments require debt instruments to be measured either at amortised cost, fair value through other comprehensive income ("FVTOCI") or fair value through profit or loss ("FVTPL"). Classification of debt instruments, depends on the entity's business model for managing the financial assets and whether the contractual cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI"). An entity's business model is how an entity manages its financial assets in order to generate cash flows and create value for the entity either from collecting contractual cash flows, selling financial assets or both. If a debt instrument is held to collect contractual cash flows, it is measured at amortised cost if it also meets the SPPI requirement. Debt instruments that meet the SPPI requirement that are held both to collect the assets' contractual cash flows and to sell the assets are measured at FVTOCI. Financial assets are measured at FVTPL if they do not meet the criterion of FVTOCI or amortized cost.

The assessment of the business model and whether the financial assets meet the SPPI requirements was made as of January 1, 2020, and then applied retrospectively to those financial assets that were not derecognised before January 1, 2020.

The Company's debt instruments have contractual cash flows that are solely payments of principal and interest. The Company holds its current financial assets to collect contractual cash flows, and accordingly measured at amortized cost when it applies PSAK 71.

PSAK 71 requires all equity instruments to be carried at FVPL, unless an entity chooses on initial recognition, to present fair value changes in other comprehensive income.

The impact to the Company's financial statements line items upon the retrospective first-time adoption of the PSAK 71 are loans and receivables, including cash and cash equivalents, trade receivables and non-trade receivables will be classified as amortized cost.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

PSAK 71 mengharuskan Perusahaan untuk mencatat kerugian kredit ekspektasian ("ECL") pada semua aset keuangannya yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI ketika terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Setelah penerapan PSAK 71, Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan menggunakan matriks ketentuan untuk menilai ECL pada semua piutang dagang. Perusahaan telah menilai dan menyimpulkan bahwa ECL adalah nihil untuk piutang usaha terkait mengingat risiko gagal bayar itu rendah atau jauh.

Berdasarkan penilaian model bisnis Perusahaan pada tanggal penerapan awal, kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang non-usaha diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan memberikan kenaikan untuk arus kas yang semata-mata mewakili pembayaran pokok dan bunga. Aset keuangan ini sekarang diklasifikasikan dan diukur sebagai instrumen keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi. Perubahan klasifikasi aset keuangan Perusahaan tidak mengakibatkan perubahan dalam pengukurannya.

Perusahaan belum menetapkan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Tidak ada perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran untuk liabilitas keuangan Perusahaan.

Penerapan PSAK 71 juga mengubah akuntansi Perusahaan untuk kerugian penurunan nilai atas aset keuangan dengan mengganti pendekatan kerugian yang terjadi pada PSAK 55 dengan ECL berwawasan ke depan. PSAK 71 diterapkan secara retrospektif pada tanggal 1 Januari 2020, tetapi tanpa penyajian kembali informasi komparatif tahun sebelumnya. Penerapan PSAK 71 tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk periode keuangan saat ini atau sebelumnya.

Klasifikasi

Perusahaan mengklasifikasikan instrumen keuangan menjadi aset keuangan dan liabilitas keuangan. Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

i. Aset keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI"), dan nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

PSAK 71 requires the Company to record expected credit losses ("ECL") on all of its financial assets measured at amortised cost or FVTOCI when there is objective evidence that financial asset is impaired.

Upon adoption of PSAK 71, the Company applies the simplified approach using provision matrix to assess the ECL on all trade receivables. The Company has assessed and concluded that the ECL is nil for the trade receivables in view of the risk of default it low or remote.

Based on the assessment of the Company's business model as of the date of initial application, cash and cash equivalents, trade receivables and non-trade receivables which previously classified as loans and receivables are held to collect contractual cash flows and give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest. These financial assets are now classified and measured as financial instruments at amortized cost. The change of the classification of the Company's financial assets do not result in changes in their measurement.

The Company has not designated any financial liabilities as at fair value through profit or loss. There are no changes in the classification and measurement for the Company's financial liabilities.

The adoption of PSAK 71 also changed the Company's accounting for impairment losses for financial assets by replacing PSAK 55 incurred loss approach with a forward-looking ECL approach. PSAK was applied retrospectively as of January 1, 2020, but with no restatement of comparative prior year's information. The adoption of PSAK 71 has no material impact on the amounts reported for the current or previous financial periods.

Classification

The Company classifies financial instruments into financial assets and financial liabilities. A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

i. Financial assets

Financial assets are classified, at initial recognition, and subsequently measured at amortized cost, fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"), and fair value through profit or loss ("FVTPL").

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha dan kas dibatasi penggunaannya berjangka yang dibatasi penggunaannya diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVTOCI dan FVTPL.

ii. Liabilitas keuangan

Perusahaan mengklasifikasikan liabilitas keuangannya sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha, utang non-usaha, biaya yang masih harus dibayar, pinjaman lainnya, liabilitas sewa, uang jaminan penyewa, bunga bank ditanggguhkan, pembiayaan konsumen dan utang bank diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pengakuan dan Pengukuran

i. Aset keuangan

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan tersebut. Kecuali untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan dan atau saat Perusahaan menerapkan panduan praktis, pada saat pengakuan awal Perusahaan mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada FVTPL, biaya transaksi.

Untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan atau ketika Perusahaan menerapkan panduan praktis, diukur sesuai harga transaksi seperti yang didefinisikan dalam PSAK 72. Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai *solely payment of principal and interest ("SPPI") testing* dan dilakukan pada tingkat instrumen.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Classification (continued)

i. Financial assets (continued)

The Company's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, non-trade receivables and restricted cash classified as financial assets at amortized cost. The Company has no financial assets measured at FVTOCI and FVTPL.

ii. Financial liabilities

The Company classifies its financial liabilities as: (i) financial liabilities at FVTPL or (ii) financial liabilities measured at amortized cost.

The Company's financial liabilities consist of trade payables, non-trade payables, accrued expenses, other loans, lease liabilities, tenant deposits, deferred bank interest, consumer financing and bank loans classified as financial liabilities at amortized cost. The Company has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Recognition and Measurement

i. Financial assets

The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Company's business model for managing them. With the exception of trade receivables that do not contain a significant financing component of for which the Company has applied the practical expedient, the Company initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at FVTPL, transactions costs.

Trade receivables that do not contain a significant financing component or which the Company has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 72. In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or FVTOCI, it needs to give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the solely payments of principal and interest ("SPPI") testing and it is performed at instrument level.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Perusahaan mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Untuk tujuan pengukuran setelah pengakuan awal, aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan ke dalam empat kategori:

- Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi mencakup aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal pada nilai wajar melalui laba rugi, atau aset keuangan yang disyaratkan untuk diukur pada nilai wajarnya. Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika dibeli dengan tujuan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Derivatif, termasuk derivatif melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai diperdagangkan kecuali derivatif sebagai instrumen lindung nilai yang ditetapkan dan efektif.

Aset keuangan yang tidak memenuhi SPPI testing diukur pada FVTPL, terlepas apapun model bisnisnya. Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada FVTPL pada pengakuan awal jika penerapan itu dapat menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, inkonsistensi pengakuan atau pengukuran.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Recognition and Measurement (continued)

i. Financial assets (continued)

The Company's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Company commits to buy or sell the asset.

For purposes of subsequent measurement, the Company's financial assets are classified in four categories:

- *Financial assets at fair value through profit or loss.*

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value. Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term.

Derivatives, including separated embedded derivatives, are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.

Financial assets with cash flows that are not fulfilled with SPPI testing are classified and measured at FVTPL, irrespective of the business model. Notwithstanding the criteria for debt instruments to be classified at amortized cost or at FVTOCI, as described above, debt instruments may be designated at FVTPL on initial recognition if doing so eliminates, or significantly reduces, an recognition or measurement inconsistency.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

- Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. (lanjutan)

Aset keuangan kategori ini pada laporan posisi keuangan diukur pada FVTPL yang timbul sebagai hasil dari perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi. Perusahaan tidak memiliki aset keuangan dalam kategori ini.

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang).

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Perusahaan. Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE") dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai. Aset keuangan Perusahaan pada kategori ini meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang non-usaha. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai laporan posisi keuangan Perusahaan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Recognition and Measurement (continued)

i. Financial assets (continued)

- Financial assets at fair value through profit or loss. (continued)

Financial assets at FVTPL are carried in the statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognized in the statement of profit or loss. The Company has no financial asset under this category

- Financial assets measured at amortized cost (debt instruments).

This category is the most relevant to the Company. The Company measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Financial assets measured at amortized cost are subsequently measured using the effective interest rate ("EIR") method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired. The Company's financial assets at amortized cost consist of cash and cash equivalents, trade receivables and non-trade receivables. Events after reporting period that provide additional information about the Company's statements of financial position (adjusting events), if any, have been reflected in the financial statements.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang). (lanjutan)

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan Perusahaan.

- Aset keuangan diukur pada FVTOCI dengan fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang).

Perusahaan mengukur instrumen utang pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Untuk instrumen utang yang diukur pada FVTOCI pendapatan bunga, keuntungan atau kerugian selisih kurs, dan kerugian penurunan nilai diakui pada laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama dengan aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar lainnya diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain (OCI). Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam OCI direklasifikasi ke laba rugi. Perusahaan tidak memiliki aset keuangan dalam kategori ini.

- Aset keuangan diukur pada FVTOCI dengan fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen ekuitas).

Saat pengakuan awal, Perusahaan dapat membuat pilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan dalam FVTOCI perubahan nilai wajar investasi dalam instrumen ekuitas yang masuk dalam ruang lingkup PSAK 71 dan yang bukan merupakan instrumen ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan. Pilihan ini dilakukan pada level instrumen per instrumen. Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak direklasifikasikan ke laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Recognition and Measurement (continued)

i. Financial assets (continued)

- Financial assets measured at amortized cost (debt instruments). (continued)

Events that occur after the reporting period that do not require an adjustment (non-adjustment events), if the amount is material, has been disclosed in the notes to the Company's financial statements.

- Financial assets at FVTOCI with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments).

The Company measures debt instruments at FVTOCI if both of the following conditions are met:

- The financial asset is held within a business model with the objective of both holding to collect contractual cash flows and selling; and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

For debt instruments at FVTOCI, interest income, foreign exchange revaluation and impairment losses or reversals are recognized in the statement of profit or loss and computed in the same manner as for financial assets measured at amortized cost. The remaining fair value changes are recognized in Other Comprehensive Income (OCI). Upon derecognition, the cumulative fair value change recognized in OCI is recycled to profit or loss. The Company has no financial assets under this category.

- Financial assets at FVTOCI with recycling of cumulative gains and losses (equity instruments).

Upon initial recognition, the Company can elect to classify irrevocably its equity investments as equity instruments designated at FVTOCI when they meet the definition of equity under PSAK 71 and are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis. Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

- Aset keuangan diukur pada FVTOCI dengan fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen ekuitas). (lanjutan)

Dividen diakui sebagai penghasilan lainnya pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran dividen telah ditetapkan, kecuali dividen secara jelas mewakili bagian terpulihkan dari biaya investasi, di mana keuntungan tersebut dicatat dalam OCI. Instrumen ekuitas yang diukur pada FVTOCI tidak terpengaruh pada persyaratan penurunan nilai. Perusahaan tidak memiliki aset keuangan dalam kategori ini.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Instrumen keuangan yang diterbitkan atau komponen dari instrumen keuangan tersebut, yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan lain-lain, jika substansi perjanjian kontraktual mengharuskan Perusahaan untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada pemegang instrumen keuangan, atau jika liabilitas tersebut diselesaikan tidak melalui penukaran kas atau aset keuangan lain atau saham sendiri yang jumlahnya tetap atau telah ditetapkan.

Pengukuran liabilitas keuangan Perusahaan sebagai berikut:

Liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Perusahaan. Setelah pengakuan awal, pinjaman diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan OCI hingga liabilitas dihentikan pengakuannya melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE. Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskon atau premi pada perolehan awal dan biaya yang merupakan bagian integral dari metode SBE. Amortisasi metode SBE diakui sebagai biaya pendanaan pada laporan laba rugi. Kategori ini umumnya berlaku untuk pinjaman berbunga dan pinjaman lainnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Recognition and Measurement (continued)

i. Financial assets (continued)

- Financial assets at FVTOCI with recycling of cumulative gains and losses (equity instruments). (continued)

Dividends are recognized as other income in the statement of profit or loss when the right to receive dividend payment has been established, unless the dividends clearly represent the recoverable portion of the investment cost, in which case such gains are recorded in OCI. Equity instruments measured at FVTOCI are not subject to impairment assessment. The Company has no financial assets under this category.

ii. Financial liabilities

Financial liabilities are classified as financial liabilities measured at fair value through profit or loss or financial liabilities at amortized cost. The Company determines the classification of their financial liabilities at initial recognition

Issued financial instruments or their components, which are not classified as financial liabilities at FVTPL are classified as other financial liabilities, where the substance of the contractual arrangements results in the Company having an obligation either to deliver cash or another financial asset to the holder, or to satisfy the obligation other by the exchange of a fixed amount of cash or another financial asset for a fixed number of own equity shares.

The measurement of the Company's financial liabilities as:

Financial liabilities measured at amortized cost. This is the category most relevant to the Company. After initial recognition, interest bearing loans and borrowings are subsequently measured at cost using the EIR method. Gains and losses are recognized in the statement of profit or loss and OCI when the liabilities are derecognized as well as through the amortization process using the EIR method. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included as finance costs in the statement of profit or loss. This category generally applies to interest-bearing loans and other loans.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

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

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau permintaan (*bid or ask prices*) pada penutupan perdagangan pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position if, and only if there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Fair Value of Financial Instruments

The fair values of financial instruments that are actively traded in organized financial markets, if any, are determined by reference to quoted market bid or ask prices at the close of business at the end of the reporting period.

For financial instruments where there is no active market, fair value is determined using valuation techniques. Such techniques may include using recent arm's length market transactions; reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same; discounted cash flow analysis; or other valuation models.

When the fair value of the financial instruments not traded in an active market cannot be reliably determined, such financial assets are recognized and measured at their carrying amounts.

Amortized Cost of Financial Instruments

Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk seluruh instrumen utang yang tidak diklasifikasikan sebagai diukur pada FVTPL. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Perusahaan, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit dari default yang mungkin terjadi dalam waktu 12 bulan (ECL 12 bulan).

Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit ekspektasian sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya default (sepanjang umur ECL).

Untuk piutang usaha, Perusahaan menerapkan panduan praktis dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Perusahaan tidak mengidentifikasi perubahan dalam risiko kredit, melainkan mengukur penyisihan kerugian sejumlah ECL sepanjang umur setiap tanggal pelaporan. Perusahaan telah membentuk matriks provisi yang didasarkan pada data historis kerugian kredit, disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan (*forward-looking*) khusus untuk peminjam dan lingkungan ekonomi.

Perusahaan mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi *default* Ketika telah menunggak lebih dari satu tahun. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, Perusahaan juga dapat menganggap aset keuangan dalam keadaan *default* ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Perusahaan tidak mungkin menerima arus kas kontraktual secara penuh tanpa melakukan perluasan persyaratan kredit.

Piutang usaha dihapusbukkan ketika kecil kemungkinan untuk memulihkan arus kas kontraktual, setelah semua upaya penagihan telah dilakukan dan telah sepenuhnya dilakukan penyisihan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets

The Company recognizes an allowance for expected credit losses ("ECL") for all debt instruments not held at FVTPL. ECL are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Company expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECL are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-months ECL).

For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

For trade receivables, the Company applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Company does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Company has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward looking factors specific to the debtors and the economic environment.

The Company considers a financial asset in default when contractual payments are one year past due. However, in certain cases, the Company may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Company is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Company.

Trade receivables is written off when there is low possibility of recovering the contractual cash flow, after all collection efforts have been done and have been fully provided for allowance.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan

i. Aset Keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- a) hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- b) Perusahaan mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Perusahaan telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Perusahaan terhadap aset tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali. Dalam hal ini, Perusahaan juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Perusahaan.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Derecognition

i. Financial Assets

A financial asset, or where applicable a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when:

- a) the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or
- b) the Company transfers the contractual rights to receive cash flows from the financial asset or assumes an obligation to pay the received cash flows without significant delay to a third party through a delivery agreement and (i) transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, but has transferred control of the financial asset.

When the Company has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognized to the extent of the Company's continuing involvement in the asset.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Company could be required to repay. In that case, the Company also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Company has retained.

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the carrying amount and the sum of (i) the consideration received, including any new asset obtained less any new liability assumed; and (ii) any cumulative gain or loss that has been recognized directly in equity is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih dalam jumlah tercatat masing-masing diakui dalam laba rugi.

Perusahaan mengklasifikasikan instrumen keuangan menjadi aset keuangan dan liabilitas keuangan. Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (PSAK 48)

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas, misalnya *goodwill* atau aset tak berwujud yang tidak siap untuk digunakan, tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang tidak diamortisasi diuji ketika terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Penurunan nilai diakui jika nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan. Jumlah terpulihkan adalah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset.

Dalam menentukan penurunan nilai, aset dikelompokkan pada tingkat yang paling rendah di mana terdapat arus kas yang dapat diidentifikasi.

Aset non-keuangan selain *goodwill* yang mengalami penurunan nilai diuji setiap tanggal pelaporan untuk menentukan apakah terdapat kemungkinan pemulihan penurunan nilai.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial Instruments (continued)

Derecognition (continued)

i. Financial Liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in profit or loss.

The Company classifies financial instruments into financial assets and financial liabilities. A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset in one entity and a financial liability or equity instrument in another.

Impairment of Non-Financial Assets (PSAK 48)

Assets that have an indefinite useful life, such as *goodwill* or intangible assets that are not ready for use, are not amortized but are tested for impairment annually, or more frequently if there are events or changes in conditions that indicate possible impairment. Unamortized assets are tested when there is an indication that their carrying amount may not be recoverable. Impairment is recognized when the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of the asset's fair value less costs to sell and the asset's value in use.

In determining impairment, assets are grouped at the lowest level where there is an agreed cash flows.

Non-financial assets other than *goodwill* are excluded from the change value at each reporting date to determine whether there is an additional form of estimated impairment.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (PSAK 48) (lanjutan)

Pemulihan rugi penurunan nilai untuk aset, selain *goodwill*, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang disajikan pada jumlah revaluasi sesuai dengan PSAK lain. Rugi penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak dibalik lagi.

Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai laporan posisi keuangan Perusahaan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan Perusahaan.

Segmen Operasi (PSAK 5)

Segmen operasi adalah suatu komponen dari Perusahaan yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban; hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional Perusahaan untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Jumlah setiap unsur segmen dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, penghasilan, aset, dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai terhadap segmen tersebut.

(Rugi) Laba Neto Per Saham Dasar

(Rugi) laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode berjalan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Impairment of Non-Financial Assets (PSAK 48) (continued)

Recovery for impairment of an asset, other than *goodwill*, is recognized when, and only if, there has been a change in the estimate used in determining the asset's recoverable amount since the last impairment test. Reversal of the impairment loss is recognized immediately in profit or loss, except for assets that are presented at revalued amount in accordance with other PSAK. Impairment losses recognized on *goodwill* are not reversed.

Events After Reporting Period

Events after reporting period that provide additional information about the Company's statements of financial position (adjusting events), if any, have been reflected in the financial statements. Events that occur after the reporting period that do not require an adjustment (non-adjustment events), if the amount is material, has been disclosed in the notes to the Company's financial statements.

Operation Segment (PSAK 5)

An operating segment is a component of the Company that engages in business activities which generate revenue and incur expenses; the results of its operations are regularly reviewed by the Company's operational decision makers to make decisions about the resources allocated to the segment and assess its performance; and financial information that can be separated.

The sum of each segment element reported is a measure reported to the operational decision maker for the purpose of making a decision to allocate resources to the segment and assess its performance.

Segment revenue, expenses, income, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on an appropriate basis to the segment.

Net Basic (Loss) Earnings Per Share

Net basic (loss) earnings per ordinary share is calculated by dividing net income attributable to owners of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI

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

Rincian lebih lanjut mengenai karakteristik atas asumsi-asumsi dan kondisi-kondisi tersebut dapat ditemukan dalam catatan laporan keuangan Perusahaan yang relevan.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah melakukan pertimbangan, terpisah dari masalah estimasi, yang memiliki dampak signifikan terhadap jumlah yang diakui di dalam laporan keuangan:

Usaha Berkelanjutan

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian atas kemampuan Perusahaan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan berkeyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan usahanya di masa mendatang. Selain itu, manajemen tidak mengetahui adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan yang signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan Perusahaan telah disusun atas dasar usaha yang berkelanjutan.

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2 dan 36.

Penyisihan Penurunan Nilai Piutang

Perusahaan mengevaluasi kerugian penurunan nilai piutang berdasarkan identifikasi akun tertentu apakah terdapat bukti objektif bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Company's financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts and related disclosures, at the end of the reporting period. Uncertainty regarding these assumptions and estimates could result in material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities in the next reporting period.

Further details about the characteristics of the assumptions and conditions can be found in the relevant Company's financial statements notes.

Judgments

In the process of applying the Company's accounting policies, management has considered, separate from the estimation problem, which has a significant impact on the amounts recognized in the financial statements:

Sustainable Business

The Company's management has assessed the Company's ability to continue as a going concern and believes that The Company has the resources to continue in the future. In addition, management is not aware of any material uncertainties that can raise significant doubts about the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's financial statements have been prepared on the basis of a sustainable business.

Classification of Financial Instruments

The Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company's accounting policies disclosed in Note 2 and 36.

Allowance for Impairment of Receivables

The Company evaluates impairment losses of receivables based on specific account identification whether there is objective evidence that certain customers are unable to meet their financial obligations.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
(lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Penyisihan Penurunan Nilai Piutang (lanjutan)

Dalam hal tersebut, Perusahaan mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat cadangan spesifik atas piutang pelanggan guna mengurangi piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Perusahaan.

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi penyisihan penurunan nilai piutang usaha. Tambahan cadangan penurunan nilai piutang usaha diakui selama tahun berjalan.

Pengklasifikasian Properti

Perusahaan menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama mal, kantor dan ruko) dan bangunan dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Perusahaan dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari bangunan dan prasarana, mesin, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan bangunan dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Perusahaan, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Perusahaan dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND
ASSUMPTIONS (continued)

Judgments (continued)

Allowance for Impairment of Receivables
(continued)

In these cases, the Company uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific allowances for customers against amounts due to reduce the receivable amounts that the Company expects to collect.

These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables. Additional provisions for impairment losses of trade receivables were recognized during the year.

Classification of Properties

The Company determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- *Investment properties consists of land, buildings and infrastructures (principally mall, office and shophouse) and contructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of the Company, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.*
- *Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, machinery, office and furniture equipment and contructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of the Company, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.*
- *Inventories consists of properties that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Company develops and intends to sell before or on completion of construction.*

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
(lanjutan)

Penilaian Properti

Nilai wajar tanah dan bangunan yang diungkapkan sebagai bagian dari akun properti investasi ditentukan oleh penilai real estat independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya, pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan. Jumlah nilai wajar pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, diungkapkan pada Catatan 10 dan 11 dalam laporan keuangan.

Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan dalam pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba rugi Perusahaan.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

Estimasi Masa Manfaat atas Aset Tetap dan Properti Investasi

Perusahaan mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Perusahaan secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND
ASSUMPTIONS (continued)

Valuation of Properties

The fair value of land and buildings disclosed under the investment properties accounts are determined by independent real estate valuation experts using recognized valuation techniques. These techniques comprise the cost approach, market approach and revenue approach. Total fair value as of March 31, 2022 and December 31, 2021 are disclosed in Note 10 and 11 to the financial statements.

Financial Instruments

The Company carries certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidence, the amount of changes in fair values would differ if the Company utilized different valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets would affect directly the Company's profit or loss.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

Estimating Useful Lives of Fixed Assets and Investment Properties

The Company estimates the useful lives of its fixed assets and investment properties based on expected asset utilization as anchored on business plans and strategies that also consider expected future technological developments and market behavior. The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on the Company's collective assessment of industry practice, internal technical evaluation and experience with similar assets.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
(lanjutan)

Estimasi Masa Manfaat atas Aset Tetap dan
Properti Investasi (lanjutan)

Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Jumlah dan waktu dari beban yang dicatat untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Perusahaan akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban umum dan administrasi dan menurunkan aset. Penjelasan lebih rinci telah diungkapkan pada Catatan 2.

Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun, dan tingkat kematian.

Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan dan pada saat terjadi.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan biaya imbalan kerja neto.

Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 25.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND
ASSUMPTIONS (continued)

Estimating Useful Lives of Fixed Assets and
Investment Properties (continued)

It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the estimates brought about by changes in the factors mentioned above.

The amounts and timing of recorded expenses for any year are affected by changes in these factors and circumstances. A reduction in the estimated useful lives of the Company's fixed assets and investment properties increases the recorded cost of sales and direct costs and operating expenses and decreases total assets. Further details on fixed assets and investment properties are disclosed in Notes 2.

Employee Benefits

Determination of the Company's debt and pension costs and employee benefits liabilities depends on the selection of assumptions used by independent actuaries in calculating these amounts. These assumptions include, among others, the discount rate, the rate of annual salary increase, the rate of annual employee resignation, the level of disability, retirement age, and death rate.

Actual results that differ from the assumptions determined by the Company are recognized immediately in the Company's statements of profit or loss and other comprehensive income and when they occur.

While the Company believes that the assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in the assumptions determined by the Company could materially affect the estimated liabilities for pensions and employee benefits and net employee benefit costs.

A more detailed explanation is disclosed in Note 25.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
(lanjutan)

Pertimbangan Komponen Pembiayaan yang
Signifikan dalam Kontrak

Perusahaan menjual apartemen, ruko dan kondotel setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan rumah, rukan, kantor, apartemen, dll atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Perusahaan menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan apartemen, ruko dan kondotel ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Perusahaan menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas apartemen, ruko dan kondotel ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian dari
Piutang Usaha

Perusahaan menetapkan estimasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dari ECL. Perusahaan menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL untuk piutang usaha. Tarif provisi didasarkan pada hari tunggakan untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian serupa.

Evaluasi atas korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi dan ECL, adalah estimasi signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Kerugian kredit historis Perusahaan dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili tingkat gagal bayar pelanggan aktual di masa depan.

3. JUDGMENTS, ESTIMATIONS, AND
ASSUMPTIONS (continued)

Consideration of Significant Financing
Component in a Contract

The Company sells apartments, shophouse and condotels after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses, shops, offices, apartments, etc or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Company concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of apartments, shophouse and condotels to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Company concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the apartments, shophouse and condotels to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

Provision for Expected Credit Losses of Trade
Receivables

The Company estimates expected credit losses (ECL) for trade receivables using simplified approach of ECL. The Company uses a provision matrix to calculate ECL for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.

The assessment of the correlation between historical observed loss rates, forecast economic conditions and ECL is a significant estimate. The amount of ECL is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Company's historical observed loss rate and forecast of economic conditions may not be representative of customer's actual default in the future.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Kas	132.685.199	119.315.790
Kas di Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	7.240.673.665	7.060.124.364
PT BPD Kaltim Kaltara	1.671.814.114	3.364.024.963
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	790.494.664	639.180.901
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	603.329.368	553.130.719
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	512.130.258	510.930.874
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	375.060.280	895.876.611
PT Bank Bukopin	215.176.231	215.054.083
PT Bank CIMB Niaga Tbk	106.110.998	106.486.632
PT Bank Permata Tbk	92.411.081	92.830.953
PT Bank IBK Indonesia	59.683.616	59.603.453
PT Bank UOB Indonesia	6.624.649	6.934.649
PT Bank Mayapada International Tbk	2.651.605	2.741.333
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	930.291	1.065.291
PT Bank BPD Syariah	-	-
PT Bank Victoria International Tbk	-	-
Sub total	11.677.090.820	13.507.984.826
<u>USD</u>		
PT Bank IBK Indonesia	9.031.992	8.973.489
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	13.315.877	13.455.672
PT BPD Kaltim Kaltara	-	-
Sub total	22.347.869	22.429.161
Deposito		
<u>Rupiah</u>		
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	-	-
Sub total	-	-
Total	11.832.123.888	13.649.729.777

^{*)}Disajikan kembali

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tingkat suku bunga deposito per tahun sebesar 2,75%-5,25% dengan jangka waktu 1 (satu) bulan.

Seluruh kas dan setara kas adalah milik Perusahaan. Saldo kas dan setara kas tidak digunakan sebagai jaminan terhadap pinjaman/kewajiban Perusahaan serta tidak dibatasi penggunaannya.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}
Cash	43.521.349	194.227.110
Cash in Banks		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	6.493.964.936	9.017.234.424
PT BPD Kaltim Kaltara	1.302.855.156	746.949.857
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	434.376.163	563.227.377
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	483.954.325	540.936.029
PT BPD Jawa Barat and Banten Tbk	509.133.521	1.879.009.101
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	177.057.424	250.043.907
PT Bank Bukopin	5.541.815.982	4.091.971.496
PT Bank CIMB Niaga Tbk	108.107.932	166.891.723
PT Bank Permata Tbk	94.094.046	95.203.860
PT Bank IBK Indonesia	-	-
PT Bank UOB Indonesia	1.130.431.411	5.149.925.501
PT Bank Mayapada International Tbk	1.788.000	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.411.176	47.026.750
PT Bank BPD Syariah	-	1.100.000
PT Bank Victoria International Tbk	-	94.425
Sub total	16.279.990.072	22.549.614.450
<u>USD</u>		
PT Bank IBK Indonesia	-	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	9.708.055	10.297.053
PT BPD Kaltim Kaltara	1.543.523	3.627.720
Sub total	11.251.578	13.924.773
Deposits		
<u>Rupiah</u>		
PT BPD Jawa Barat and Banten Tbk	300.000.000	300.000.000
Sub total	300.000.000	300.000.000
Total	16.634.762.999	23.057.766.333

As restated^{*)}

As of December 31, 2020 and 2019, the annual deposit interest rate are 2.75%-5.25% with a period of 1 (one) month.

All cash and cash equivalents are the property of the Company. Cash and cash equivalents are not used as collateral against loans/liabilities of the Company and not restricted in use.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Seluruh kas dan setara kas adalah milik Perusahaan. Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) terdapat bank dan deposito yang dibatasi penggunaannya masing-masing sebesar Rp4.392.749.685, Rp4.391.828.046, Rp4.387.506.327 dan Rp4.381.389.168 yang dicatat sebagai bagian aset tidak lancar lainnya (Catatan 12).

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

All cash and cash equivalents are owned by the Company. As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated) there are restricted banks and deposits amounting to Rp4,392,749,685, Rp4,391,828,046, Rp4,387,506,327, and Rp4,381,389,168, respectively recorded as other non-current assets (Note 12).

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

5. TRADE RECEIVABLES

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ¹⁾	
Piutang usaha berdasarkan sifat					Trade receivables by nature
Air dan listrik	9.014.256.680	11.194.344.426	10.154.518.097	10.626.939.423	Water and electricity
Penjualan kondotel dan apartemen	7.309.516.500	6.390.332.738	4.315.743.044	61.216.272.481	Sales of condotel and apartments
Biaya layanan	6.390.666.466	10.059.445.767	7.646.553.132	6.245.843.146	Service charge
Sewa	5.533.809.602	18.943.702.312	17.248.436.868	18.297.825.266	Rent
Lain-lain	1.227.303.648	1.246.619.048	1.014.313.057	2.139.940.714	Others
Sub total	29.475.552.896	47.834.444.291	40.379.564.198	98.526.821.030	Sub total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(6.625.669.790)	(6.896.036.250)	(2.003.325.373)	-	Less allowance for impairment losses
Piutang usaha - neto	22.849.883.106	40.938.408.041	38.376.238.825	98.526.821.030	Trade receivables - net
Piutang usaha berdasarkan pihak					Trade receivables by parties
Pihak ketiga	25.306.000.460	34.786.365.787	27.714.089.739	92.103.324.072	Third parties
Pihak berelasi	4.169.552.436	13.048.078.504	12.665.474.459	6.423.496.958	Related parties
Sub total	29.475.552.896	47.834.444.291	40.379.564.198	98.526.821.030	Sub total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(6.625.669.790)	(6.896.036.250)	(2.003.325.373)	-	Less allowance for impairment losses
Piutang usaha – neto	22.849.883.106	40.938.408.041	38.376.238.825	98.526.821.030	Trade receivables – net

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

Piutang usaha disajikan sesuai dengan nilai yang dapat direalisasi. Piutang usaha yang tidak tertagih langsung dihapuskan berdasarkan hasil penelaahan manajemen terhadap keadaan dan kolektibilitas masing-masing pelanggan pada akhir tahun.

Trade receivables are presented at realizable value. Uncollectible trade receivables are immediately written off based on management's review of the status and collectibility of the individual customers at the end of the year.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Lancar	9.064.432.219	8.305.097.766
Jatuh tempo:		
1-30 hari	5.533.969.403	5.736.038.091
31-60 hari	1.822.085.310	1.011.196.885
61-90 hari	1.687.817.594	1.517.617.231
Lebih dari 90 hari	11.367.248.370	31.264.494.318
Sub total	29.475.552.896	47.834.444.291
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(6.625.669.790)	(6.896.036.250)
Total	22.849.883.106	40.938.408.041

^{*)}Disajikan kembali

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo awal	6.896.036.250	2.003.325.373
Penambahan	-	4.892.710.877
Pemulihan	(270.366.460)	-
Saldo akhir	6.625.669.790	6.896.036.250

^{*)}Disajikan kembali

Perusahaan telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK 71 pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021 dan 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha telah memadai untuk menutup kerugian atas piutang usaha tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan atas masing-masing piutang secara kolektif pada akhir periode.

5. TRADE RECEIVABLES (continued)

The aging of trade receivables is as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019^{*)}	
	7.279.954.843	18.797.066.795	Current
			Overdue:
	3.297.468.416	7.601.100.349	1-30 days
	1.532.242.376	1.691.100.926	31-60 days
	1.996.814.675	4.294.000.473	61-90 days
	26.273.083.888	66.143.552.487	More than 90 days
Sub total	40.379.564.198	98.526.821.030	Sub total
			Less allowance for impairment losses
	(2.003.325.373)	-	
Total	38.376.238.825	98.526.821.030	Total

As restated^{*)}

Movements in allowance for impairment losses are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019^{*)}	
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Penambahan	2.003.325.373	-	Addition
Pemulihan	-	-	Recovery
Saldo akhir	2.003.325.373	-	Ending balance

As restated^{*)}

The Company has adopted a simplified method for calculating expected credit losses in accordance with PSAK 71 as of March 31, 2022, December 31, 2021 and 2020 which permits the use of life expectancy reserves for all trade receivables. To measure expected credit losses, trade receivables have been grouped based on similar credit risk characteristics and maturity.

Management believes that the allowance for impairment losses on trade receivables is sufficient to cover losses from uncollectible trade receivables based on a review of each receivable collectively at the end of the period.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Pihak ketiga					Third parties
Karyawan	2.450.394.050	2.761.339.172	1.279.915.477	1.185.692.985	Employees
Lain-lain	-	753.160.551	588.460.223	2.202.835.635	Others
Total	2.450.394.050	3.514.499.723	1.868.375.700	3.388.528.620	Total

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

Rincian umur piutang non-usaha adalah sebagai berikut:

The aging of non-trade receivables is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Lancar	80.095.927	753.160.550	648.654.173	1.799.212.566	Current
Jatuh tempo:					Overdue:
1-30 hari	77.312.557	184.837.154	51.612.275	269.316.212	1-30 days
31-60 hari	124.904.969	65.819.000	72.541.100	139.502.677	31-60 days
61-90 hari	123.018.604	152.212.000	57.853.221	26.028.597	61-90 days
Lebih dari 90 hari	2.045.061.993	2.358.471.019	1.037.714.931	1.154.468.568	More than 90 days
Total	2.450.394.050	3.514.499.723	1.868.375.700	3.388.528.620	Total

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) Perusahaan tidak membentuk penyisihan penurunan nilai karena manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat ditagih.

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated), the Company did not provide allowance for impairment due to management believe that all receivables are collectible.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Proyek pentapolis (kondotel dan apartemen)	96.126.490.069	97.900.530.283	168.079.568.937	72.037.831.036	Pentapolis project (condotel and apartment)
Proyek apartemen rubby	-	-	1.015.183.848	24.145.004.446	Rubby apartment project
Lain-lain	751.471.138	842.477.235	846.049.700	231.378.098	Others
Total	96.877.961.207	98.743.007.518	169.940.802.485	96.414.213.580	Total

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Proyek pentapolis (kondotel dan apartemen)

Mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual
Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo awal	97.900.530.283	85.803.707.095
Penyesuaian sehubungan penerapan PSAK 72	-	-
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	-	61.806.335.867
Reklasifikasi ke beban pokok penjualan dan beban langsung	(1.774.040.212)	(49.709.512.679)
Saldo akhir	96.126.490.071	97.900.530.283

^{*)}Disajikan kembali

Mutasi bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo awal	-	82.275.861.842
Penambahan		
Pembangunan konstruksi	-	26.472.391.402
Kapitalisasi bunga pinjaman	-	18.119.898.587
Reklasifikasi Ke:		
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	-	(61.806.335.867)
Reklasifikasi ke properti investasi	-	(65.061.815.964)
Saldo akhir	-	-

^{*)}Disajikan kembali

Proyek ruko

Mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual
Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo awal	-	-
Reklasifikasi ke properti investasi	-	-
Saldo akhir	-	-

^{*)} Disajikan kembali

7. INVENTORIES (continued)

Pentapolis project (condotel and apartment)

Inventory mutation of the Company's building ready for sale were as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Beginning balance	34.295.443.704	43.161.230.703	
Adjustment due to PSAK 72 implementation	61.701.357.805	-	
Reclassification from building in progress	-	-	
Reclassification to cost of sales and direct cost	(10.193.094.414)	(8.865.786.999)	
Ending balance	85.803.707.095	34.295.443.704	

As restated^{*)}

The mutation of the construction in progress were as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Beginning balance	37.742.387.332	14.959.889.795	
Addition			
Building construction	16.538.331.402	11.918.793.252	
Capitalization of borrowing costs	27.995.143.108	10.863.704.285	
Reclassification to:			
Reclassification to building ready for sale	-	-	
Reclassification to investments properties	-	-	
Ending balance	82.275.861.842	37.742.387.332	

As restated^{*)}

Shophouse project

The mutation of the Company building inventories ready for sale were as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Beginning balance	-	2.182.113.251	
Reclassification to investments properties	-	(2.182.113.251)	
Ending balance	-	-	

As restated^{*)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Proyek apartemen Rubby

Mutasi persediaan bangunan untuk Proyek Apartemen Rubby siap untuk dijual Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ³⁾	
Saldo awal	-	1.015.183.848	24.145.004.446	24.145.004.446	Beginning balance
Reklasifikasi ke aset tetap	-	-	(23.129.820.598)	-	Reclassification to fixed assets
Reklasifikasi ke beban pokok penjualan	-	(1.015.183.848)	-	-	Reclassification to cost of sales
Saldo akhir	-	-	1.015.183.848	24.145.004.446	Ending balance

³⁾Disajikan kembali

- Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, nilai persentase penyelesaian proyek Pentapolis – Tower Nicopolis masing-masing adalah sebesar 100%;
- Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, nilai persentase penyelesaian proyek Pentapolis – Tower Metropolis masing-masing adalah sebesar 31% dan telah di reklasifikasi ke aset tetap pada 31 Desember 2021;
- Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, nilai persentase penyelesaian proyek Pentapolis – Tower Neopolis masing-masing adalah sebesar 100%;
- Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, nilai persentase penyelesaian proyek Pentapolis – Tower Acropolis masing-masing adalah sebesar 95%, 90%, 80% dan 60%;
- Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Nilai persentase penyelesaian proyek Pentapolis – Tower Aeropolis masing-masing adalah sebesar 100%;
- Pada tanggal 31 Desember 2019, nilai persentase penyelesaian proyek Apartemen – Rubby adalah sebesar 100%; dan
- Pada tanggal 31 Desember 2019, nilai persentase penyelesaian proyek Ruko adalah sebesar 100%.

Pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali) Perusahaan telah mengansuransikan persediaan dengan asuransi risiko penuh berdasarkan paket polis masing-masing sebesar Rp309.103.699.853, Rp366.170.052.043, Rp281.980.536.919 dan Rp281.980.536.919. Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko.

7. INVENTORIES (continued)

Rubby apartment project

The mutation of the Company building inventories for Rubby Apartment Project ready for sale were as follows:

- As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019, the percentage of completion of the Pentapolis – Tower Nicopolis project are 100%, respectively;
- As of December 31, 2020 and 2019, the percentage of completion of the Pentapolis – Tower Metropolis project are 31%, respectively and has been reclassified to fixed assets on December 31, 2021;
- As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019, the percentage of completion of the Pentapolis – Tower Neopolis project are 100%, respectively;
- As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019, the percentage of completion of the Pentapolis – Tower Acropolis project are 95%, 90%, 80% and 60%, respectively;
- As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019, the percentage of completion of the Pentapolis – Tower Aeropolis project are 100%, respectively;
- As of December 31 2019, the percentage of completion of the Apartment – Rubby project are 100%; and
- As of December 31, 2019, the percentage of completion of the Shophouse project are 100%.

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated), the Company's inventories are insured with full risk insurance based on the policy package amounted to Rp309,103,699,853, Rp366,170,052,043, Rp281,980,536,919 and Rp281,980,536,919. The Company's management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses arising from risks.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Perusahaan melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan, untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai wajar atau nilai realisasi neto. Persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya. Manajemen berpendapat nilai pertanggungan cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko yang dialami dan semua persediaan dapat digunakan atau dijual dalam kegiatan normal.

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan, sehingga tidak perlu dibentuk penyisihan berkaitan dengan hal tersebut.

Terdapat pembelian barang yang diperoleh melalui pembiayaan konsumen sebesar Rp20.000.000.000 melalui PT KDB Tifa Finance Tbk (Catatan 24).

7. INVENTORIES (continued)

The Company conducts periodic reviews of the carrying amount of inventories, to ensure that the carrying amount does not exceed the fair value or net realizable value. Inventories are insured against fire and other risks. Management believes the insured value sufficient to cover possible losses at risk and all inventory can be used or sold in normal activities.

The Company's management is of the opinion that there is no decrease in inventories, therefore no provision is necessary for this matter.

There were purchases of goods obtained through consumer financing amounting to Rp20,000,000,000 through PT KDB Tifa Finance Tbk (Note 24).

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

UANG MUKA

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Uang muka pembelian	2.353.563.170	2.828.299.405
Uang muka proyek	1.948.122.109	1.780.605.500
Total	4.301.685.279	4.608.904.905

¹⁾Disajikan kembali

BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Asuransi	783.578.887	372.417.733
Lain-lain	218.721.716	775.565.212
Total	1.002.300.603	1.147.982.945

¹⁾Disajikan kembali

9. ASET LANCAR LAINNYA

Akun ini merupakan biaya ditangguhkan yang merupakan biaya atas jasa tenaga ahli terkait Penawaran Umum Perdana Saham (Initial Public Offering - "IPO") per 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp2.512.500.000 dan Rp2.200.000.000.

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

ADVANCES

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ¹⁾	
	1.562.805.620	977.882.558	Advances purchases
	1.117.439.457	12.465.862.368	Advances project
Total	2.680.245.077	13.443.744.926	Total

As restated¹⁾

PREPAID EXPENSES

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ¹⁾	
	80.881.115	765.801.293	Insurance
	626.538.859	819.938.422	Others
Total	707.419.974	1.585.739.715	Total

As restated¹⁾

9. OTHER CURRENT ASSETS

This account represents deferred cost on professional services fee related to Initial Public Offering (IPO) as of March 31, 2022 and December 31, 2021 amounting to Rp2,512,500,000 and Rp2,200,000,000, respectively.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PROPERTI INVESTASI

10. INVESTMENT PROPERTIES

31 Maret/ March 31, 2022						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Penyesuaian nilai wajar/ Fair value adjustment	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Nilai wajar						Fair value
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	394.967.633.742	-	-	-	394.967.633.742	Land
Bangunan dan prasarana	1.084.881.825.959	-	-	-	1.084.881.825.959	Building and facilities
Bangunan dalam penyelesaian	9.143.971.554	5.427.199.255	-	-	14.571.170.809	Construction in progress
Total nilai wajar	1.488.993.431.255	5.427.199.255	-	-	1.494.420.630.510	Total fair value
31 Desember/ December 31, 2021						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Penyesuaian nilai wajar/ Fair value adjustment	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	31.298.397.879	526.610.713	363.142.625.150	-	394.967.633.742	Land
Bangunan dan prasarana	857.299.931.329	-	217.772.452.250	9.809.442.380	1.084.881.825.959	Building and facilities
Aset dalam penyelesaian	2.945.220.963	16.008.192.971	-	(9.809.442.380)	9.143.971.554	Construction in progress
Sub total	891.543.550.171	16.534.803.684	580.915.077.400	-	1.488.993.431.255	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	311.363.277.402	43.029.634.309	(354.392.911.711)	-	-	Building and facilities
Total akumulasi penyusutan	311.363.277.402	43.029.634.309	(354.392.911.711)	-	-	Total accumulated depreciation
Total Nilai wajar	580.180.272.769				1.488.993.431.255	Total fair value
31 Desember/ December 31, 2020						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	31.298.397.879	-	-	-	31.298.397.879	Land
Bangunan dan prasarana	852.763.600.689	-	-	4.536.330.640	857.299.931.329	Building and facilities
Bangunan dalam penyelesaian	902.152.321	6.579.399.282	-	(4.536.330.640)	2.945.220.963	Construction in progress
Sub total	884.964.150.889	6.579.399.282	-	-	891.543.550.171	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	268.565.186.694	42.798.090.708	-	-	311.363.277.402	Building and facilities
Total akumulasi penyusutan	268.565.186.694	42.798.090.708	-	-	311.363.277.402	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	616.398.964.195				580.180.272.769	Net book value

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

10. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	31.298.397.879	-	-	-	31.298.397.879	Land
Bangunan dan prasarana	849.886.838.477	-	-	2.876.762.212	852.763.600.689	Building and facilities
Bangunan dalam penyelesaian	230.246.186	1.366.555.096	-	(694.648.961)	902.152.321	Construction in progress
Sub total	881.415.482.542	1.366.555.096	-	2.182.113.251	884.964.150.889	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	225.847.727.510	42.717.459.184	-	-	268.565.186.694	Building and facilities
Total akumulasi penyusutan	225.847.727.510	42.717.459.184	-	-	268.565.186.694	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	655.567.755.032				616.398.964.195	Net book value

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

Terdapat komponen bangunan dan prasarana seperti eskalator dan lift yang melekat dan menjadi satu kesatuan dari bangunan dan prasarana. Komponen bangunan tersebut diperoleh melalui pembiayaan konsumen sebesar Rp38.755.495.328 melalui PT KDB Tifa Finance Tbk (Catatan 24).

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) masing-masing adalah sebesar RpNil, Rp43.029.634.309, Rp42.798.090.708 dan Rp42.717.459.184 dicatat sebagai beban pokok pendapatan (Catatan 29).

Properti investasi merupakan tanah dan bangunan mal Pentacity dan E-Walk serta ruko dan hotel yang berada dikawasan Balikpapan Superblock. Properti investasi berupa tanah dan bangunan dijaminkan kepada bank (Catatan 21).

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali) masing-masing adalah sebesar Rp40.100.655.569, Rp120.138.098.487, Rp91.447.884.134 dan Rp163.815.756.528 (Catatan 28).

Beban pokok penjualan dan beban langsung yang terjadi baik dari properti investasi yang menghasilkan maupun yang tidak menghasilkan penghasilan sewa untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali) masing-masing adalah sebesar Rp5.421.523.608, Rp65.273.587.938, Rp62.510.147.288 dan Rp79.586.978.590 (Catatan 29).

There are building and facilities components such as escalators and elevators that are attached to and become an integral part of the building and facilities. The building components were obtained through consumer financing amounting to Rp38,755,495,328 through PT KDB Tifa Finance Tbk (Note 24).

Depreciation expenses for the year ended March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated) amounted to RpNil, Rp43,029,634,309, Rp42,798,090,708 and Rp42,717,459,184 respectively, were charged as part of cost of revenues (Note 29).

Investment property are land and buildings Pentacity and E-Walk mall building and shouphouse and hotel in Balikpapan Superblock area. Investment properties regarding land and buildings are pledged to the bank (Note 21).

Rental income from investment properties recognized in the statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated) amounted to Rp40,100,655,569, Rp120,138,098,487, Rp91,447,884,134 and Rp163,815,756,528, respectively (Note 28).

Cost of sales and direct cost which occurred both from investment properties generating and ungenerate rental income for the year ended March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated) amounted to Rp5,421,523,608, Rp65,273,587,938, Rp62,510,147,288 and Rp79,586,978,590, respectively (Note 29).

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali), properti investasi kecuali hak atas tanah telah diasuransikan terhadap semua risiko dengan jumlah pertanggungan masing-masing adalah sebesar Rp1.888.436.775.226, Rp1.839.453.186.578, Rp1.675.087.096.703 dan Rp1.666.611.956.170. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungkan dari risiko tersebut. Pada tanggal 31 Desember 2021, properti investasi Perusahaan dinyatakan sebesar nilai wajarnya yang merupakan nilai wajar pada tanggal revaluasi setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

	2021
Nilai wajar atas properti investasi	1.479.849.459.701
Nilai buku neto	544.541.470.590
Penyesuaian nilai wajar properti investasi	935.307.989.111

Nilai wajar properti investasi adalah sebesar Rp1.479.849.459.701 yang ditentukan berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Toto Suharto dan Rekan (TnR), penilai independen yang telah registrasi di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam laporannya No. 00355/2.0055-00/PI/10/0060/0/IX/2022 tanggal 30 September 2022. Dalam menentukan nilai wajar aset, penilai independen menggunakan pendekatan pasar (*market approach*), pendekatan pendapatan (*income approach*), dan pendekatan biaya (*cost approach*). Pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021 2020, dan 2019, terdapat properti investasi berupa bangunan dan prasarana yang berasal dari pengampunan pajak dengan harga perolehan sebesar Rp52.156.839.742.

Model nilai wajar yang digunakan oleh Perusahaan telah sesuai dengan peraturan POJK No.28/POJK.04/2021.

Berdasarkan hasil penelaahan, manajemen tidak melihat indikasi terjadinya peristiwa atau perubahan keadaan yang dapat menyebabkan turunnya nilai properti investasi Perusahaan. Sehingga Perusahaan berpendapat bahwa tidak diperlukan untuk melakukan penyisihan penurunan nilai properti investasi masing-masing pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali).

10. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated), investment properties except land rights have been insured against all risks with the sum insured amounted to Rp1,888,436,775,226, Rp1,839,453,186,578, Rp1,675,087,096,703 and Rp1,666,611,956,170, respectively. The Company's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on investment properties that are insured from these risks. As of December 31, 2021, the Company's investment property is stated at fair value which is the fair value at the revaluation date after deducting accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

	<i>Fair value of investment properties</i>
	<i>Net book value</i>
	<i>Fair value adjustment of investment properties</i>

The fair value of investment properties is Rp1,479,849,459,701 which is determined based on the Public Appraisal Service Office ("KJPP") Toto Suharto and Rekan (TnR), independent appraisers who have been registered in Financial Services Authority ("OJK") in its report No. 00355/2.0055-00/PI/10/0060/0/IX/2022 dated September 30, 2022. In determining the fair value of assets, independent appraisers use the market approach, income approach and cost approach. As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020, and 2019, there are investment properties about buildings and facilities derived from tax amnesty with an acquisition cost of Rp52,156,839,742.

The fair value model which used by the Company have comply with the POJK regulation No.28/POJK.04/2021.

Based on the results of the review, management does not see indications of events or changes in circumstances that could cause a decline in the value of the Company's investment properties. Therefore, the Company believes that it is not necessary to provide allowance for impairment in investment properties as of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated).

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP

Akun ini terdiri dari:

11. FIXED ASSETS

This account consists of:

31 Maret/ March 31, 2022						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Penyesuaian nilai wajar/ Fair value Adjustment	Reklasifikasi/ reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	397.665.660.758	-	-	-	397.665.660.758	Land
Bangunan dan prasarana	109.015.318.596	-	-	453.887.000	109.469.205.596	Building and facilities
Kendaraan	2.687.300.000	-	-	-	2.687.300.000	Vehicles
Peralatan	10.728.340.898	185.005.936	-	-	10.913.346.834	Equipment
Mesin	21.043.258.900	-	-	-	21.043.258.900	Machinery
Aset tetap dalam pembangunan	63.086.315.000	9.510.947.549	-	(453.887.000)	72.143.375.549	Fixed assets under construction
Sub total	604.226.194.152	9.695.953.485	-	-	613.922.147.637	Sub total
<u>Aset hak guna</u>						<u>Right of use asset</u>
Bangunan	1.106.016.751	-	-	-	1.106.016.751	Building
Sub total	605.332.210.903	9.695.953.485	-	-	615.028.164.388	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	-	1.367.485.751	-	-	1.367.485.751	Building and facilities
Kendaraan	-	69.575.625	-	-	69.575.625	Vehicles
Peralatan	-	403.341.781	-	-	403.341.781	Equipment
Mesin	-	863.048.258	-	-	863.048.258	Machinery
Sub total	-	2.703.451.415	-	-	2.703.451.415	Sub total
<u>Aset hak guna</u>						<u>Right of use asset</u>
Bangunan	706.902.553	137.194.760	-	-	844.097.313	Building
Total akumulasi penyusutan	706.902.553	2.840.646.175	-	-	3.547.548.728	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	604.625.308.350				611.480.615.660	Net book value

31 Desember/ December 31, 2021						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Penyesuaian nilai wajar/ Fair value Adjustment	Reklasifikasi/ reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	29.937.573.121	-	367.728.087.637	-	397.665.660.758	
Bangunan dan prasarana	163.271.328.364	57.796.000	(54.313.805.768)	-	109.015.318.596	Building and facilities
Kendaraan	5.513.900.812	135.000.000	(2.961.600.812)	-	2.687.300.000	Vehicles
Peralatan	27.436.696.215	910.519.932	(17.618.875.249)	-	10.728.340.898	Equipment
Mesin	22.145.575.574	-	(1.102.316.674)	-	21.043.258.900	Machinery
Aset tetap dalam pembangunan	-	447.153.461	(2.422.654.425)	65.061.815.964	63.086.315.000	Fixed assets under construction
Sub total	248.305.074.086	1.550.469.393	289.308.834.709	65.061.815.964	604.226.194.152	Sub total
<u>Aset hak guna</u>						<u>Right of use asset</u>
Bangunan	1.106.016.751	-	-	-	1.106.016.751	Building
Sub total	249.411.090.837	1.550.469.393	289.308.834.709	65.061.815.964	605.332.210.903	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	52.946.222.190	8.163.566.410	(61.109.788.600)	-	-	Building and facilities
Kendaraan	3.719.615.776	458.236.475	(4.177.852.251)	-	-	Vehicles
Peralatan	19.833.690.702	1.704.938.509	(21.538.629.211)	-	-	Equipment
Mesin	11.663.371.637	1.649.150.137	(13.312.521.774)	-	-	Machinery
Sub total	88.162.900.305	11.975.891.531	(100.138.791.836)	-	-	Sub total
<u>Aset hak guna</u>						<u>Right of use asset</u>
Bangunan	145.697.586	561.204.967	-	-	706.902.553	Building
Total akumulasi penyusutan	88.308.597.891	12.537.096.498	(100.138.791.836)	-	706.902.553	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	161.102.492.946				604.625.308.350	Net book value

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

11. FIXED ASSETS (continued)

31 Desember/ December 31, 2020						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	29.937.573.121	-	-	-	29.937.573.121	Land
Bangunan dan prasarana	139.861.503.881	280.003.885	-	23.129.820.598	163.271.328.364	Building and Facilities
Kendaraan	5.373.900.812	140.000.000	-	-	5.513.900.812	Vehicles
Peralatan	26.350.746.247	1.085.949.968	-	-	27.436.696.215	Equipment
Mesin	22.108.849.074	36.726.500	-	-	22.145.575.574	Machinery
Sub total	223.632.573.135	1.542.680.353	-	23.129.820.598	248.305.074.086	Sub total
<u>Aset hak guna</u>						<u>Right of use asset</u>
Bangunan	-	1.106.016.751	-	-	1.106.016.751	Building
Sub total	223.632.573.135	2.648.697.104	-	23.129.820.598	249.411.090.837	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	44.984.737.740	7.961.484.450	-	-	52.946.222.190	Building and Facilities
Kendaraan	3.265.051.176	454.564.600	-	-	3.719.615.776	Vehicles
Peralatan	18.059.480.872	1.774.209.830	-	-	19.833.690.702	Equipment
Mesin	10.013.231.093	1.650.140.544	-	-	11.663.371.637	Machinery
Sub total	76.322.500.881	11.840.399.424	-	-	88.162.900.305	Sub total
<u>Aset hak guna</u>						<u>Right of use asset</u>
Bangunan	-	145.697.586	-	-	145.697.586	Building
Total akumulasi penyusutan	76.322.500.881	11.986.097.010	-	-	88.308.597.891	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	147.310.072.254				161.102.492.946	Net book value
31 Desember/ December 31, 2019 ¹⁾						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan						Acquisition cost
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	29.937.573.121	-	-	-	29.937.573.121	Land
Bangunan dan prasarana	135.571.367.356	2.011.586.105	(188.800.000)	2.467.350.420	139.861.503.881	Building and Facilities
Kendaraan	5.006.180.812	367.720.000	-	-	5.373.900.812	Vehicles
Peralatan	24.291.321.652	2.059.424.595	-	-	26.350.746.247	Equipment
Mesin	21.603.449.074	505.400.000	-	-	22.108.849.074	Machinery
Aset tetap dalam pembangunan	-	2.467.350.420	-	(2.467.350.420)	-	Fixed assets under Construction
Sub total	216.409.892.015	7.411.481.120	(188.800.000)	-	223.632.573.135	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulated Depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	38.020.829.212	6.963.908.528	-	-	44.984.737.740	Building and Facilities
Kendaraan	2.986.772.189	417.912.320	(139.633.333)	-	3.265.051.176	Vehicles
Peralatan	15.846.631.301	2.212.849.571	-	-	18.059.480.872	Equipment
Mesin	8.421.991.374	1.591.239.719	-	-	10.013.231.093	Machinery
Total akumulasi penyusutan	65.276.224.076	11.185.910.138	(139.633.333)	-	76.322.500.881	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	151.133.667.939				147.310.072.254	Net book value

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) masing-masing adalah sebesar Rp2.840.646.175, Rp12.537.096.498, Rp11.986.097.010, dan Rp11.185.910.138, dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 31).

Depreciation expenses for the year ended March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated) amounted to Rp2,840,646,175, Rp12,537,096,498, Rp11,986,097,010 and Rp11,185,910,138, respectively, were charged as part of general and administrative expenses (Note 31).

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

Pelepasan aset tetap adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2019
Harga perolehan	188.800.000
Akumulasi penyusutan	(139.633.333)
Nilai buku neto	49.166.667
Penerimaan kas dari pelepasan aset tetap	(100.000.000)
Keuntungan atas pelepasan aset tetap	50.833.333

Pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali), aset tetap telah diasuransikan berdasarkan paket polis masing-masing sebesar Rp287.119.931.872, Rp279.472.441.473, Rp229.583.666.886 dan Rp237.135.559.601. Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut belum cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi sehingga Perusahaan akan memperbaharui paket polis asuransi di periode yang akan datang.

Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali), aset tetap yang telah disusutkan penuh tetapi masih digunakan masing-masing adalah sebesar RpNil, RpNil, Rp18.227.823.657 dan Rp17.394.125.248.

Aset tetap berupa bangunan dan prasarana, kendaraan, peralatan, mesin, aset tetap dalam pembangunan merupakan aset berwujud yang dimiliki oleh untuk digunakan dalam penyediaan barang atau jasa serta untuk tujuan administratif sesuai dengan PSAK 16.

Aset tetap berupa mesin dan kendaraan dijaminkan melalui sewa pembiayaan kepada PT KDB Tifa Finance Tbk (Catatan 24). Serta, aset tetap berupa bangunan dan prasarana dijaminkan kepada bank (Catatan 21).

Pada tanggal 31 Desember 2021, aset tetap Perusahaan dinyatakan sebesar nilai wajarnya yang merupakan nilai wajar pada tanggal revaluasi setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

	Nilai wajar/ Fair value
Tanah	397.665.660.758
Bangunan dan prasarana	109.015.318.596
Kendaraan	2.687.300.000
Peralatan	10.728.340.898
Mesin	21.043.258.900
Aset tetap dalam pembangunan	63.086.315.000
Jumlah	604.226.194.152

11. FIXED ASSETS (continued)

The disposal of fixed assets is as follows:

Acquisition cost	
Accumulated depreciation	
Net book value	
Cash proceeds from disposal of fixed assets	
Gain on disposal of fixed assets	

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated), fixed assets are insured based on the policy package amounted Rp287,119,931,872, Rp279,472,441,473, Rp229,583,666,886 and Rp237,135,559,601. The Company is of the opinion that the insurance coverage is the amount insured insufficient to cover possible losses thus the Company will revise the insurance policy package in the next period.

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated), fixed assets which have been fully depreciated but are still in use amounted to RpNil, RpNil, Rp18,227,823,657 and Rp17,394,125,248.

Fixed assets consist of building and infrastructure, vehicles, equipment, machinery, fixed assets under construction are tangible assets owned by the Company for use in the provision of goods or services as well as for administrative purposes in accordance with PSAK 16.

Fixed assets regarding the machine and vehicle are collateral through finance lease to PT KDB Tifa Finance Tbk (Note 24). Also, fixed assets about buildings and facilities are collateral to bank (Note 21).

As of December 31, 2021, the Company's fixed assets is stated at fair value which is the fair value at the revaluation date after deducting accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Land
Building and infrastructure
Vehicles
Equipment
Machinery
Fixed assets under construction
Total

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

11. FIXED ASSETS (continued)

	<u>2021</u>	
Nilai wajar atas aset tetap	604.226.194.152	Fair value of fixed assets
Harga perolehan	314.917.359.443	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	<u>(100.138.791.836)</u>	Accumulated depreciation
Nilai buku neto	214.778.567.607	Net book value
Penyesuaian nilai wajar aset tetap	<u>389.447.626.545</u>	Fair value adjustment of fixed assets

Nilai wajar aset tetap adalah sebesar Rp604.226.194.152 yang ditentukan berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Toto Suharto dan Rekan (TnR), penilai independen yang telah teregistrasi di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam laporannya No. 00355/2.0055-00/PI/10/0060/0/IX/2022 tanggal 30 September 2022.

The fair value of fixed assets is Rp604,226,194,152 which is determined based on the Public Appraisal Service Office ("KJPP") Toto Suharto and Rekan (TnR), independent appraisers who have been registered in Financial Services Authority ("OJK") in its report No. 00355/2.0055-00/PI/10/0060/0/IX/2022 dated September 30, 2022.

Model nilai wajar yang digunakan oleh Perusahaan telah sesuai dengan peraturan POJK No.28/POJK.04/2021.

The fair value model which used by the Company have comply with the POJK regulation No.28/POJK.04/2021.

Dalam menentukan nilai wajar aset, penilai independen menggunakan pendekatan pasar (*market approach*), pendekatan pendapatan (*income approach*), dan pendekatan biaya (*cost approach*). Pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali), terdapat aset tetap berupa tanah, kendaraan, peralatan dan mesin yang berasal dari pengampunan pajak dengan harga perolehan sebesar Rp6.240.139.674.

In determining the fair value of assets, independent appraisers use the market approach, income approach and cost approach. As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated), there are fixed assets about land, vehicles, equipment and machinery derived from tax amnesty with an acquisition cost of Rp6,240,139,674.

Perusahaan berkeyakinan bahwa jumlah tercatat dari seluruh aset tetap tersebut dapat dipulihkan dan tidak terdapat adanya peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai atas aset tetap.

The Company believes that the carrying amount of total fixed assets are recoverable and also there are no events or changes in circumstances which may indicate impairment, therefore no provision for impairment of fixed assets were provided.

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

12. OTHER NON-CURRENT ASSETS

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	<u>31 Maret/ March 31, 2022</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2021</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2019¹⁾</u>	
Aset pengembangan					Assets development
Prulink Rupiah Managed Fund	1.385.938.924	1.219.914.546	807.515.496	256.165.147	Prulink Rupiah Managed Fund
Prulink Rupiah Equity Fund	1.664.092.296	1.450.075.150	1.059.108.570	531.303.648	Prulink Rupiah Equity Fund
Subtotal	<u>3.050.031.220</u>	<u>2.669.989.696</u>	<u>1.866.624.066</u>	<u>787.468.795</u>	Subtotal
Deposito dibatasi penggunaanya					Restricted deposits
PT Bank Permata Tbk	170.515.148	169.593.509	165.271.790	159.154.631	PT Bank Permata Tbk
Total	<u>3.220.546.368</u>	<u>2.839.583.205</u>	<u>2.031.895.856</u>	<u>946.623.426</u>	Total

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo dipindahkan	3.220.546.368	2.839.583.205
Bank yang dibatasi pengguna		
PT BPD Jawa		
Barat dan		
Banten Tbk	4.222.234.537	4.222.234.537
PT Bank		
Bukopin Tbk	-	-
Subtotal	4.222.234.537	4.222.234.537
Total	7.442.780.905	7.061.817.742

³⁾Disajikan kembali

Aset pengembangan

Perusahaan melakukan investasi jangka panjang pada PT Prudential Life Assurance dalam bentuk Unit Link yang digunakan sebagai dana pensiun karyawan Perusahaan. Berdasarkan laporan tahunan dari PT Prudential Life Assurance.

Aset pengembangan diatas tidak dineto dengan liabilitas imbalan kerja karyawan karena tidak memenuhi polis asuransi yang dikategorikan sebagai aset program sesuai dengan PSAK 24 Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan.

Bank yang dibatasi penggunaanya

PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk

Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan memiliki saldo bank yang dibatasi penggunaanya pada PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk sebesar Rp4.222.234.537 yang diterbitkan dalam bentuk bank garansi sebagai jaminan pelaksanaan pembangunan kawasan pantai kota Balikpapan.

PT Bank Bukopin Tbk

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki saldo bank yang dibatasi penggunaanya pada PT Bank Bukopin Tbk sebesar Rp4.222.234.537 yang diterbitkan dalam bentuk bank garansi sebagai jaminan pelaksanaan pembangunan kawasan pantai kota Balikpapan.

12. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ³⁾	
Balance transferred	2.031.895.856	946.623.426	
Restricted banks			
PT BPD Jawa Barat			
dan Banten Tbk	4.222.234.537	-	
PT Bank			
Bukopin Tbk	-	4.222.234.537	
Subtotal	4.222.234.537	4.222.234.537	Subtotal
Total	6.254.130.393	5.168.857.963	Total

As restated³⁾

Assets development

The Company made a long-term investment in PT Prudential Life Assurance in the form of Unit Link which is used as a pension fund for the Company's employees. Based on the annual report from PT Prudential Life Assurance.

Development assets above are not net-off with employee benefit liabilities due to are not meets with insurance policy which categorized as program assets regarding with PSAK 24 Employee Benefit Liability.

Restricted banks

PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk

As of March 31, 2022, December 31, 2021 and 2020, the Company has restricted banks at PT BPD Jawa Barat and Banten Tbk amounting to Rp4,222,234,537 which were issued in the form of bank guarantees as collateral for the implementation of the coastal area development in the city of Balikpapan.

PT Bank Bukopin Tbk

As of December 31, 2019, the Company has a restricted banks at PT Bank Bukopin Tbk amounting to Rp4,222,234,537 which was issued in the form of a bank guarantee as a guarantee for the implementation of the development of the coastal area of the city of Balikpapan.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya

PT Bank Permata Tbk

Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali), Perusahaan memiliki saldo deposito yang dibatasi penggunaannya masing-masing sebesar Rp170.515.148, Rp169.593.509, Rp165.271.790, dan Rp159.154.631. Deposito Berjangka yang dibatasi penggunaannya merupakan memiliki jangka waktu 1 (satu) bulan (*Automatic Roll Over/ARO*) yang berasal dari pembayaran konsumen (melalui Fasilitas KPR dan KPA) yang ditahan oleh bank dalam Rekening Escrow atau Bilyet Deposito.

Tingkat suku bunga pertahun atas deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya berkisar antara 3,75% - 5,50%.

12. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

Restricted deposits

PT Bank Pemata Tbk

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated), the Company has restricted time deposits amounting to Rp170,515,148, Rp169,593,509, Rp165,271,790 and Rp159,154,631, respectively. Time Deposits that are restricted in use are for a period of 1 (one) month (*Automatic Roll Over/ARO*) originating from consumer payments (by KPR and KPA facilities) held by banks in Escrow Accounts or Bilyet Deposits.

The annual interest rate on restricted time deposits ranges from 3.75% - 5.50%.

13. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

13. TRADE PAYABLES

This account consists of:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ¹⁾	
Pihak ketiga					Third parties
PT Downstream Indonesia	5.496.343.475	5.537.922.358	5.649.347.594	5.004.843.365	PT Downstream Indonesia
PT Mitra Adiperkasa Tbk	1.777.545.000	-	-	-	PT Mitra Adiperkasa Tbk
PT Bhineka Bangun Mandiri	1.264.188.632	47.359.790	47.359.790	57.823.560	PT Bhineka Bangun Mandiri
PT Agolaritma	1.164.314.517	1.164.314.517	1.164.314.517	1.164.314.517	PT Agolaritma
PT Securindo Packtama Indonesia	962.050.632	792.535.628	792.535.628	4.035.364.480	PT Securindo Packtama Indonesia
Slamet Riyadi CV Global	858.532.517	639.232.517	639.232.517	639.232.517	Slamet Riyadi CV Global
Tekno Solution	613.006.000	613.006.000	613.006.000	613.006.000	Tekno Solution
PT Sinar Harapan Jaya	547.618.493	228.779.504	228.779.504	218.023.004	PT Sinar Harapan Jaya
PT Khalifah Borneo Mandiri	516.735.667	616.480.000	616.480.000	159.422.500	PT Khalifah Borneo Mandiri
PT Surya Timur Sakti Jatim	361.316.495	620.716.495	620.716.495	-	PT Surya Timur Sakti Jatim
CV Tritunggal Eka Perkasa	34.139.820	906.970.323	906.970.323	1.183.360.475	CV Tritunggal Eka Perkasa
PT Virtus Facility Services	-	1.990.309.347	2.014.427.046	3.438.296.652	PT Virtus Facility Services
PT Trane Indonesia	-	540.150.000	540.150.000	20.075.000	PT Trane Indonesia
PT Lentera Enterprise Digimedia	-	183.965.600	183.965.600	520.562.000	PT Lentera Enterprise Digimedia
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 juta)	4.365.396.306	10.118.223.561	10.839.225.857	11.691.589.344	Others (each below Rp500 million)
Total	17.961.187.554	23.999.965.640	24.856.510.871	28.745.913.414	Total

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG USAHA (lanjutan)

Analisa umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Lancar	3.694.163.934	3.520.980.941
Jatuh tempo:		
1-30 hari	753.847.132	2.233.968.554
31-60 hari	451.221.342	969.745.086
61-90 hari	474.756.823	549.528.316
Lebih dari 90 hari	12.587.198.323	16.725.742.743
Total	17.961.187.554	23.999.965.640

³⁾Disajikan kembali

13. TRADE PAYABLES (continued)

The aging of trade payables is as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ³⁾	
	4.243.507.611	5.141.188.537	Current
			Overdue:
	1.486.751.679	4.322.606.415	1-30 days
	329.674.073	3.632.832.115	31-60 days
	585.427.127	1.757.871.666	61-90 days
	18.211.150.381	13.891.414.681	More than 90 days
Total	24.856.510.871	28.745.913.414	Total

³⁾As restated³⁾

14. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali), Perusahaan telah menerbitkan surat utang jangka menengah ("MTN") dengan tingkat suku bunga tetap berkisar 7% - 15% yang dibayarkan setiap bulan dengan jangka waktu berkisar antara 6 (enam) sampai 12 (dua belas bulan) untuk mendukung penyediaan dana bagi pengembangan usaha Perusahaan. Sehubungan dengan penerbitan MTN ini, Perusahaan yang mencari calon pembeli MTN dengan syarat-syarat dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian penerbitan MTN.

Saldo obligasi jangka menengah per 31 Desember 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) masing-masing sebesar Rp121.007.100.001 dan Rp107.708.000.001.

Perusahaan telah melunasi seluruh MTN pada 31 Desember 2021.

14. MEDIUM TERM NOTES

As of December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated), the Company issued medium term notes ("MTN") with fixed interest rates ranging from 7% - 15% which is paid monthly with maturities ranging from as restated by 6 (six) until 12 (twelve) months for support the provision of funds for the Company's business development. In connection with the issuance of this MTN, the Company is looking for prospective buyers of MTN with the terms and conditions stipulated in the MTN issuance agreement.

The balance of the medium term notes as of December 31, 2020 and 2019 (2019 – as restated) respectively amounted to Rp121,007,100,001 and Rp107,708,000,001.

The Company has fully paid its MTN on December 31, 2021.

15. UTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Pihak ketiga		
PT Securindo		
Packtama		
Indonesia	7.416.666.667	7.666.666.667
Lain-lain	7.900.851.278	7.365.603.338
Sub total	15.317.517.945	15.032.270.005
Dikurangi bagian		
jangka pendek	8.900.851.282	8.365.603.342
Bagian jangka panjang	6.416.666.663	6.666.666.663

³⁾Disajikan kembali

15. NON-TRADE PAYABLES

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ³⁾	
	14.159.544.073	14.639.690.945	Third parties
			PT Securindo
	8.666.666.667	10.000.000.000	Packtama
	5.492.877.406	4.639.690.945	Indonesia
			Others
Sub total	14.159.544.073	14.639.690.945	Sub total
Dikurangi bagian			Less short-term
jangka pendek	6.492.877.409	5.639.690.949	portion
Bagian jangka panjang	7.666.666.664	8.999.999.996	Long term
			portion

³⁾As restated³⁾

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. UTANG NON-USAHA (lanjutan)

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Pihak berelasi		
Christopher Sumasto Tjia	-	12.402.638.516
PT Indrabakti Mustika	-	-
Sub total	-	12.402.638.516
Total	15.317.517.945	27.434.908.521

Jatuh

^{*)}Disajikan kembali

15. NON-TRADE PAYABLES (continued)

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Related parties			
Christopher Sumasto Tjia	18.481.460.948	33.962.867.064	
PT Indrabakti Mustika	7.000.000.000	-	
Sub total	25.481.460.948	33.962.867.064	
Total	39.641.005.021	48.602.558.009	Total

As restated^{*)}

16. PINJAMAN LAINNYA

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Pihak ketiga		
Glory Venture Capital Ltd	131.211.613.978	131.211.613.978
Haddonston Viz Venture Pte. Ltd	102.959.725.830	98.600.000.000
Total	234.171.339.808	229.811.613.978

^{*)}Disajikan kembali

16. OTHER LOANS

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Third parties			
Glory Venture Capital Ltd	43.653.810.069	-	
Haddonston Viz Venture Pte. Ltd	-	-	
Total	43.653.810.069	-	Total

As restated^{*)}

Glory Venture Capital Ltd

Pada tanggal 25 November 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Glory Venture Capital Ltd. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan eksekusi opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

Pada 17 November 2021, Perusahaan dan Glory Venture Capital Ltd sepakat untuk melakukan addendum perjanjian terkait jangka waktu perjanjian yaitu 1 (satu) tahun sejak dilakukan amandemen dan pinjaman wajib dikonversikan menjadi penerbitan saham baru melalui penawaran umum saham yang akan jatuh paling lambat 1 (satu) tahun sejak penandatanganan addendum perjanjian.

Haddonston Viz Venture Pte. Ltd

Pada tanggal 7 Desember 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Haddonston Viz Venture Pte. Ltd. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan eksekusi opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

Glory Venture Capital Ltd

On November 25, 2020, the Company entered into a loan agreement with conversion options with Glory Venture Capital Ltd. The interest rate charged is 3% per annum. Loan maturity and conversion options exercise for 1 (one) year. The loan has a maximum value of Rp150,000,000,000.

On November 17, 2021, the Company and Glory Venture Capital Ltd agreed to make an addendum regarding the term of the agreement, which is 1 (one) year from the date of the amendment and the loan have to be converted into the issuance of new shares through a public offering of shares which will fall no later than 1 (one) year since the signing agreement addendum.

Haddonston Viz Venture Pte. Ltd

On December 7, 2021, the Company entered into a loan agreement with conversion options with Haddonston Viz Venture Pte. Ltd. The interest rate charged is 3% per annum. Loan maturity and conversion options exercise for 1 (one) year. The loan has a maximum value of Rp150,000,000,000.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PINJAMAN LAINNYA (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali) utang bunga yang masih belum dibayar atas pinjaman lainnya adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Pihak ketiga		
Glory Venture Capital Ltd	3.008.348.547	2.183.333.056
Haddonston Viz Venture Pte. Ltd	711.643.690	84.240.822
Sub total pihak ketiga	3.719.992.237	2.267.573.878

^{*)}Disajikan kembali

Bunga pinjaman lainnya tidak akan dikonversi dan akan dibayarkan oleh Perusahaan pada saat tanggal jatuh tempo sesuai dengan perjanjian diatas. Nilai pinjaman lainnya yang akan dikonversi hanya nilai pokok pinjaman sesuai dengan perjanjian diatas.

16. OTHER LOANS (continued)

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated) the outstanding interest payable on other loans are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Third parties			
Glory Venture Capital Ltd	24.807.316	-	
Haddonston Viz Venture Pte. Ltd	-	-	
Sub total third parties	24.807.316	-	

As restated^{*)}

The interest of other loans will not be converted and will be paid by the Company on the maturity date as the agreement above. The other loans amount which will converted only the principal amount as the agreement above.

17. LIABILITAS SEWA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Sewa	366.351.986	515.405.265
Liabilitas sewa - jangka pendek	(366.351.986)	(515.405.265)
Liabilitas sewa - jangka panjang	-	-

^{*)}Disajikan kembali

Mutasi Liabilitas sewa Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo awal	515.405.265	1.029.500.015
Penambahan	-	-
Pembayaran	(149.053.279)	(514.094.750)
Total	366.351.986	515.405.265

^{*)}Disajikan kembali

17. LEASE LIABILITIES

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Sewa	1.029.500.015	-	
Liabilitas sewa - jangka pendek	(568.071.750)	-	
Liabilitas sewa - non-current	461.428.265	-	

As restated^{*)}

Movements of the Company's lease liabilities are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Penambahan	1.106.016.751	-	Addition
Pembayaran	(76.516.736)	-	Payment
Total	1.029.500.015	-	Total

As restated^{*)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}
Jaminan pengembalian	17.895.035.221	19.217.177.603	9.205.939.850	11.160.414.174
Bunga	3.719.992.237	2.267.573.878	24.807.316	
Listrik	3.540.567.985	3.738.943.949	3.421.513.663	3.748.914.787
Gaji	1.902.024.800	1.943.613.669	2.428.607.118	2.104.985.144
Iuran jamsostek	1.753.199.067	1.333.831.278	1.245.670.662	341.693.183
Jasa profesional	1.330.000.000	1.017.500.000	-	-
Lain-lain	953.004.751	814.976.680	618.607.212	385.216.752
Total	31.093.824.061	30.333.617.057	16.945.145.821	17.741.224.040

^{*)}Disajikan Kembali

18. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

Return
guarantee
Interest
Electricity
Salary
Jamsostek
contribution
Professional fee
Others

Total

As restated^{*)}

19. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}
Uang muka pelanggan				
Kondotel	65.437.407.932	63.698.739.286	108.753.682.540	8.565.310.618
Apartemen	1.157.209.559	1.662.694.841	2.807.500.994	2.900.516.940
Sub total	66.594.617.491	65.361.434.127	111.561.183.534	11.465.827.558
Pendapatan diterima dimuka				
Sewa diterima dimuka	19.376.220.072	19.803.901.811	25.820.527.192	31.397.444.510
Total	85.970.837.563	85.165.335.938	137.381.710.726	42.863.272.068

^{*)}Disajikan kembali

19. ADVANCE FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUE

This account consists of:

Advance from
customers
Condotel
Apartment

Sub total

**Unearned
revenue**

Unearned rent

Total

As restated^{*)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. PERPAJAKAN

a. Utang pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019^{*)}	
Pajak pertambahan nilai	1.144.255.069	948.885.106	1.247.354.994	19.547.775.782	Value added taxes
Pajak penghasilan:					Income taxes:
Pasal 4 (2)	8.214.938.795	9.794.817.982	9.002.189.252	6.121.914.513	Article 4 (2)
Pasal 23	3.108.684.368	2.969.880.044	3.469.935.123	2.422.549.208	Article 23
Pasal 21	149.077.399	858.670.285	6.476.228.353	5.373.030.997	Article 21
Pasal 29	152.188.073	78.624.070	52.089.196	32.645.209	Article 29
Pasal 25	16.701.026	16.701.026	7.464.363	16.807.746	Article 25
Sanksi pajak	5.446.932.101	5.988.871.016	6.085.453.161	688.915.306	Tax penalties
Pajak daerah	473.491.221	426.228.540	106.858.748	3.085.465.528	Local tax
Pajak bumi dan bangunan	459.989.502	-	3.223.326.249	6.147.612.163	Land and building tax
Total	19.166.257.554	21.082.678.069	29.670.899.439	43.436.716.452	Total

^{*)}Disajikan Kembali

As restated^{*)}

b. Beban pajak final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan ruko dan apartemen, serta penyewaan dan jasa pengelolaan adalah sebagai berikut:

b. Final tax expense

Final tax expense in connection with sale of shophouses and apartments, rental and service charge are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019^{*)}	
Beban pajak final yang berasal dari:						Final tax expense from:
Penyewaan dan jasa pengelolaan	2.799.190.951	2.942.023.274	10.677.728.920	7.585.857.955	15.195.062.820	Rental and service charges
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	311.806.112	187.719.730	1.057.136.834	456.122.861	55.324.705	Transfer of rights over land and/or building
Total	3.110.997.063	3.129.743.004	11.734.865.754	8.041.980.816	15.250.387.525	Total

^{*)}Disajikan kembali

^{**)}Tidak diaudit

As restated^{*)}

Unaudited^{**)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

20. TAXATION (continued)

c. Beban pajak penghasilan

c. Income tax expense

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun berjalan:

The reconciliation between income before income tax per statements of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income for the year are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Laba (rugi) sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan	1.291.677.605	(7.553.816.864)	875.093.479.862	(101.223.630.195)	(61.699.943.041)	Income (loss) before final tax expense and income tax expense
Pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final-neto	2.494.741.546	(6.866.854.954)	782.274.347.347	(101.472.691.115)	(61.990.479.646)	Income subjected or paid to final tax-net
Laba sebelum beban pajak penghasilan	(1.203.063.941)	(686.961.910)	92.819.132.515	249.060.920	290.536.605	Income before income tax expense
Koreksi fiskal:						Fiscal correction:
Koreksi positif:						Positive correction
Jamuan dan sumbangan	236.834.171	626.373.629	251.964.311	202.849.516	416.807.099	Donation and entertainment
Lain-lain	114.796.777	273.363.798	150.027.921	232.099.766	231.434.494	Others
Koreksi negatif:						Negative correction
Penyusutan	1.413.556.090	-	-	-	-	Depreciation
Penyesuaian nilai wajar property investasi	-	-	(92.429.371.756)	-	-	Fair value adjustment of investment properties
Taksiran penghasilan kena Pajak – tahun berjalan	562.123.097	212.775.517	791.752.991	684.010.202	938.778.198	Estimated taxable income – current year
^{*)} Disajikan kembali						As restated ^{*)}
^{**)} Tidak diaudit						Unaudited ^{**)}

Perhitungan beban pajak penghasilan kini dan taksiran utang pajak penghasilan badan pasal 29 adalah sebagai berikut:

The computation of current income tax expenses and the estimated corporate income tax payable article 29 are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Taksiran penghasilan kena pajak	562.123.097	212.775.517	791.752.991	684.010.202	938.778.198	Estimated taxable income
Beban pajak kini	123.667.082	46.810.614	174.185.658	150.482.244	234.694.548	Current tax expense
Dikurangi pajak dibayar dimuka						Less prepayment of income taxes
Pasal 25	50.103.079	22.393.089	147.650.784	131.038.257	202.049.339	Article 25
Sub total	50.103.079	22.393.089	147.650.784	131.038.257	202.049.339	Sub total
Total taksiran utang pajak penghasilan pasal 29 Perusahaan	73.564.003	24.417.525	26.534.874	19.443.987	32.645.209	Total estimated income tax payable article 29 of the Company
^{*)} Disajikan kembali						As restated ^{*)}
^{**)} Tidak diaudit						Unaudited ^{**)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan Pajak penghasilan badan yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

d. Surat ketetapan pajak

Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali), Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak ("SKP") dan Surat Tagihan Pajak ("STP") dengan saldo hutang sanksi pajak masing-masing sebesar Rp5.446.932.101, Rp5.988.871.016, Rp6.085.453.161 dan Rp688.915.306.

20. TAXATION (continued)

c. Income tax expense (continued)

The taxable profit resulting from the reconciliation becomes the basis for filling out the Annual Corporate Income Tax Return which is reported to the Tax Service Office.

d. Tax assessment letters

As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated), the Company received Tax Assessment Letters ("SKP") and Tax Collection Letters ("STP") with the outstanding tax penalties amounting to Rp5,446,932,101, Rp5,988,871,016, Rp6,085,453,161 and Rp688,915,306, respectively.

21. UTANG BANK

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ¹⁾
Bagian jangka pendek				
PT BPD Kaltim Kaltara	10.988.024.738	8.898.306.700	900.000.000	1.200.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	3.501.808.421	3.689.903.659	6.216.094.167	1.422.529.762
PT Bank Bukopin Tbk	-	-	8.816.803.128	8.616.241.165
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	-	1.519.723.992	1.848.283.509
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	-	-	272.495.405
Sub total	14.489.833.159	12.588.210.359	17.452.621.287	13.359.549.841
Bagian jangka panjang				
PT BPD Kaltim Kaltara	417.756.499.057	421.346.217.096	432.632.260.276	432.640.221.338
PT Bank Central Asia Tbk	1.661.618.496	2.492.427.744	6.582.331.400	12.031.758.901
PT Bank Bukopin Tbk	-	-	2.030.969.941	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	-	-	1.519.723.992
Sub total	419.418.117.553	423.838.644.840	441.245.561.617	446.191.704.231
Total	433.907.950.712	436.426.855.199	458.698.182.904	459.551.254.072
Bunga bank ditangguhkan - PT BPD Kaltim Kaltara	191.443.454.295	178.618.636.835	129.349.444.909	78.616.530.878

¹⁾Disajikan kembali

21. BANK LOANS

Short term portion

PT BPD Kaltim Kaltara
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk

Sub total

Long term Portion

PT BPD Kaltim Kaltara
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Sub total

Total

Deferred bank interest - PT BPD Kaltim Kaltara

As restated¹⁾

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. UTANG BANK (lanjutan)

PT BPD KALTIM KALTARA

Perjanjian Kredit No. 51 (BPD Kaltimtara)

Perusahaan memperoleh 3 (tiga) fasilitas kredit dari PT BPD Kaltim Kaltara ("BPD Kaltimtara"), diantaranya (1) perjanjian kredit No. 51 tanggal 26 September 2012; (2) perjanjian kredit No. 52 tanggal 26 September 2012; dan (3) perjanjian kredit No. 5 tanggal 3 Maret 2016.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 September 2012, dibuat dihadapan Melania Miensye Hambali, S.H., notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan kios (area yang akan dijual strata) dalam area mal "Pentacity Shopping Venue" yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock dari BPD Kaltimtara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp97.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,5% per tahun.

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian pinjaman bank dengan perjanjian terakhir berupa addendum perjanjian restrukturisasi kredit No. 92 tanggal 27 Juli 2021, dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, dimana terdapat beberapa perubahan terkait dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank sebagai berikut:

1. Besarnya plafon kredit atau sisa pokok pinjaman restrukturisasi adalah sebesar Rp80.797.141.214;
2. Besarnya *outstanding deferred interest payment* ("DIP") adalah sebesar Rp27.878.992.525;
3. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 12,5% per tahun;
4. Jangka waktu fasilitas kredit hingga September 2033;
5. Terhadap setiap pembayaran bunga yang melebihi 10 (sepuluh) hari dari tanggal jatuh tempo angsuran, Bank akan membebankan denda sebesar 0,5% dari setiap keterlambatan pembayaran bunga.

Perjanjian Kredit No. 52 (BPD Kaltimtara)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 52 tanggal 26 September 2012, dibuat dihadapan Melania Miensye Hambali, S.H., notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan kios (area yang akan dijual strata) dalam area mal "Pentacity Shopping Venue" yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock dari BPD Kaltimtara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp176.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,5% pertahun.

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. BANK LOANS (continued)

PT BPD KALTIM KALTARA

Credit Agreement No. 51 (BPD Kaltimtara)

The Company obtained 3 (three) credit facilities from PT BPD Kaltim Kaltara ("BPD Kaltimtara"), including (1) credit agreement No. 51 dated September 26, 2012; (2) credit agreement No. 52 dated September 26, 2012; and (3) credit agreement No. 5 on March 3, 2016.

Based on the Deed of Credit Agreement No. 51 dated September 26, 2012, drawn up before Melania Miensye Hambali, S.H., notary in Balikpapan, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of a kiosk (area to be sold strata) in the mall area "Pentacity Shopping Venue" located in the Balikpapan Superblock area of BPD Kaltimtara with a maximum facility amounting to Rp97,000,000,000 with an interest rate of 11.5% per annum.

The Company has made several amendments to the bank loan agreement with the latest agreement in the form of an addendum to the credit restructuring agreement No. 92 dated July 27, 2021, drawn up before Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, where there are several changes related to the credit facilities provided by the bank as follows:

1. The amount of the credit limit or the remaining principal of the restructuring loan is Rp80,797,141,214;
2. The outstanding deferred interest payment ("DIP") is Rp27,878,992,525;
3. The interest rate charged is 12.5% per annum;
4. The term of credit facility until September 2033;
5. For each interest payment that exceeds 10 (ten) days from the installment due date, the Bank will impose a fine of 0.5% of each late payment of interest.

Credit Agreement No. 52 (BPD Kaltimtara)

Based on the Deed of Credit Agreement No. 52 dated September 26, 2012, drawn up before Melania Miensye Hambali, S.H., notary in Balikpapan, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of a kiosk (area to be sold strata) in the mall area "Pentacity Shopping Venue" located in the Balikpapan Superblock area of BPD Kaltimtara with a maximum amount of Rp176,000,000,000 with an interest rate of 11.5% per annum.

21. UTANG BANK (lanjutan)

PT BPD KALTIM KALTARA (lanjutan)

Perjanjian Kredit No. 52 (BPD Kaltimara)
(lanjutan)

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian pinjaman bank dengan perjanjian terakhir berupa perubahan perjanjian restrukturisasi kredit No. 93 tanggal 27 Juli 2021, dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, dimana terdapat beberapa perubahan terkait dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank sebagai berikut:

1. Besarnya plafon kredit atau sisa pokok pinjaman restrukturisasi adalah sebesar Rp260.838.061.895;
2. Besarnya *outstanding deferred interest payment* (DIP) adalah sebesar Rp90.411.139.086;
3. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 12,5% per tahun;
4. Jangka waktu fasilitas kredit hingga September 2033;
5. Terhadap setiap pembayaran bunga yang melebihi 10 (sepuluh) hari dari tanggal jatuh tempo angsuran, Bank akan membebankan denda sebesar 0,5% dari setiap keterlambatan pembayaran bunga.

Perjanjian Kredit No. 5 (BPD Kaltimara)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 3 Maret 2016, dibuat dihadapan Cathy Megawe, S.H., M.Kn, notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit untuk proyek Mal E-Walk dan Hotel Grand Jatra yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock dari BPD Kaltim Kaltara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp120.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 13% pertahun.

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian pinjaman bank dengan perjanjian terakhir berupa perubahan perjanjian restrukturisasi kredit No. 94 tanggal 27 Juli 2021, dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, dimana terdapat beberapa perubahan terkait dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank sebagai berikut:

21. BANK LOANS (continued)

PT BPD KALTIM KALTARA (continued)

Credit Agreement No. 52 (BPD Kaltimara)
(continued)

The Company has made several amendments to the bank loan agreement with the latest agreement in the form of an addendum to the credit restructuring agreement No. 93 dated July 27, 2021, drawn up before Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, where there are several changes related to the credit facilities provided by the Bank as follows:

1. *The amount of the credit limit or the remaining principal of the restructuring loan is Rp260,838,061,895;*
2. *The outstanding deferred interest payment (DIP) is Rp90,411,139,086;*
3. *The interest rate charged is 12.5% per annum;*
4. *The term of credit facility until September 2033;*
5. *For each interest payment that exceeds 10 (ten) days from the installment due date, the Bank will impose a fine of 0.5% of each late payment of interest.*

Credit Agreement No. 5 (BPD Kaltimara)

Based on the Deed of Credit Agreement No. 5 date March 3, 2016, made before Cathy Megawe, S.H., M.Kn, notary in Balikpapan, the Company obtained credit facilities for the E-Walk Mall and Grand Jatra Hotel projects located within the Balikpapan Superblock area from BPD Kaltim Kaltara with a maximum amount of Rp120,000,000,000 with an interest rate of 13% per year.

The Company has made several amendments to the bank loan agreement with the latest agreement in the form of an addendum to the credit restructuring agreement No. 94 dated July 27, 2021, drawn up before Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, where there are several changes related to the credit facilities provided by the Bank as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. UTANG BANK (lanjutan)

PT BPD KALTIM KALTARA (lanjutan)

Perjanjian Kredit No. 5 (BPD Kaltimtara)
(lanjutan)

1. Besarnya plafond kredit atau sisa pokok pinjaman restrukturisasi adalah sebesar Rp92.109.320.585;
2. Besarnya *outstanding deferred interest payment* (DIP) adalah sebesar Rp31.698.251.115;
3. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 12,5% per tahun;
4. Jangka waktu fasilitas kredit hingga September 2033;
5. Terhadap setiap pembayaran bunga yang melebihi 10 (sepuluh) hari dari tanggal jatuh tempo angsuran, Bank akan membebankan denda sebesar 0,5% dari setiap keterlambatan pembayaran bunga.

Berdasarkan perjanjian kredit No. 51, 52 dan 5, jaminan dan pengikatan atas pemberian fasilitas kredit investasi oleh BPD Kaltimtara, adalah sebagai berikut:

- Sebidang tanah SHGB No. 5776 seluas 25.015 meter persegi;
- Sebidang tanah SHGB No. 4928 Seluas 12.223 meter persegi;
- Seluruh piutang penjualan dan sewa senilai Rp365.000.000.000 yang telah dilakukan Perikatan *Fiduciaire Eigendom Overdraght* (FEO) notaris;
- Arus kas atas penerimaan dari bisnis *existing* PT Wulandari Bangun Laksana (*excess cash* dari *inflow* E-Walk dan Hotel Jatra Balikpapan). Jaminan atas *cost deficiency* senilai Rp125.000.000.000,- yang telah dilakukan Perikatan *Fiduciaire Eigendom Overdraght* (FEO) Notaris.

Perusahaan memiliki *negative covenant* atas 3 (tiga) fasilitas kredit dari BPD Kaltimtara dimana tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari bank, Perusahaan dilarang:

1. Merubah susunan pengurus Perusahaan;
2. Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Perusahaan;
3. Melakukan perubahan modal saham/ penjualan saham/ pengalihan saham/ menjaminkan saham Perusahaan;
4. Mengadakan *merger* dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/ melepaskan atas aset Perusahaan dan melakukan *go public/ initial public offering* (IPO);
5. Merubah bentuk status hukum Perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan;

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. BANK LOANS (continued)

PT BPD KALTIM KALTARA (continued)

Credit Agreement No. 5 (BPD Kaltimtara)
(continued)

1. The amount of the credit limit or the remaining principal of the restructuring loan is Rp92,109,320,585;
2. The outstanding deferred interest payment (DIP) is Rp31,698,251,115;
3. The interest rate charged is 12.5% per annum;
4. The term of credit facility until September 2033;
5. For each interest payment that exceeds 10 (ten) days from the installment due date, the Bank will impose a fine of 0.5% of each late payment of interest.

Based on credit agreement No. 51, 52 and 5, guarantee and commitment to the provision of investment credit by BPD Kaltimtara, are as follows:

- A plot of land with SHGB No. 5776 covering an area of 25,015 square meters;
- A plot of land with SHGB No. 4928 covering an area of 12,223 square meters;
- All sales and lease receivables amounting to Rp365,000,000,000 that have been made by the notary *Fiduciaire Eigendom Overdraght* (FEO) Agreement;
- Cash flow from receipts from existing PT Wulandari Bangun Laksana business (*excess cash* from E-Walk inflow and Hotel Jatra Balikpapan). Guarantee for *cost deficiency* worth Rp125,000,000,000 which has been carried out by the notarial *Fiduciaire Eigendom Overdraght* (FEO) Agreement.

The Company has *negative covenants* on 3 (three) credit facilities from BPD Kaltimtara where without the knowledge and written approval of the bank, the Company is prohibited to:

1. Change the composition of the Company's management;
2. Conduct an annual shareholder meeting whose contents change the nature or scope of the Company's business;
3. Making changes to share capital/ selling shares/ transferring shares/ pledging the Company's shares;
4. Conducting mergers with other companies, acquisitions and sale/disposal of Company assets and conduct a *go public/initial public offering* (IPO);
5. Changing the legal status of the Company and changing the articles of association of the Company;

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK (lanjutan)

PT BPD KALTIM KALTARA (lanjutan)

6. Melunasi/ membayar utang kepada pemegang saham/ utang persero dan utang afiliasi;
7. Mengikat diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain;
8. Melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan;
9. Melakukan investasi lain diluar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan;
10. Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit (membubarkan Perusahaan atau minta dinyatakan pailit);
11. Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari pihak bank.

Pada tanggal 24 Juni 2022, Perusahaan mendapatkan surat *waiver* atas *negative covenant* diatas.

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk

Perusahaan mendapatkan 2 (dua) kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk ("BCA"). Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 4 tanggal 3 Desember 2013, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dari BCA dengan jumlah maksimum fasilitas kredit sebesar Rp30.000.000.000 yang kemudian menjadi kredit investasi I. Tingkat suku bunga yang dibebankan sebesar 11,5% per tahun. Kredit Investasi I dialokasikan pada BCA Kantor Cabang Pembantu Ketapang sebesar Rp27.000.000.000 dan BCA Kantor Cabang Pembantu Pandansari Sebesar Rp3.000.000.000.

Berdasarkan Surat pengajuan kredit No. 299/MO/SBK-W10/2015 tanggal 2 April 2013 yang disetujui oleh BCA melalui surat No. 07239/BLS/2015 tanggal 8 September 2015, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit II dari BCA dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp25.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 12% tahun. Kredit Investasi I dialokasikan pada BCA Kantor Cabang Pembantu Ketapang sebesar Rp22.500.000.000 dan BCA Kantor Cabang Pembantu Pandansari sebesar Rp2.590.000.000.

Perjanjian kredit investasi diatas telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali pada tanggal 3 Juli 2020 dengan nomor surat perubahan perjanjian kredit No. 04452/PPK/SLK/2020 diantaranya sebagai berikut:

21. BANK LOANS (continued)

PT BPD KALTIM KALTARA (continued)

6. Pay off/ pay debts to shareholders/ shareholders' debts and affiliated debts;
7. The Company's bind as guarantor, guarantee assets in any form and purpose to other parties;
8. Distributing a dividends to the Company's shareholders;
9. Make other investments outside the business that has a relationship with the business being carried out;
10. Submit an application for a declaration of bankruptcy to the commercial court to declare bankruptcy (disband the Company or ask to be declared bankrupt);
11. Get a loan from any party without the knowledge and written approval of the bank.

As at June 24, 2022, the Company received a *waiver* letter regarding the *negative covenant* above.

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk

The Company obtained 2 (two) investment loans from PT Bank Central Asia Tbk ("BCA"). Based on the Deed of Credit Agreement No. 4 dated December 3, 2013, the Company obtained a credit facility from BCA with a maximum credit facility of Rp30,000,000,000 which later became investment credit I. The interest rate charged was 11.5% per year. Investment Credit I was allocated to BCA Ketapang Sub-Branch Office in the amount of Rp27,000,000,000 and to BCA Pandansari Sub-Branch Office of Rp3,000,000,000.

Based on the credit application letter No. 299/MO/SBK-W10/2015 dated April 2, 2013 which was approved by BCA through letter No. 07239/BLS/2015 dated September 8, 2015, the Company obtained credit facility II from BCA with a maximum facility amounting to Rp25,000,000,000 with an interest rate of 12% per annum. Investment Credit I was allocated to BCA Ketapang Sub-Branch Office in the amount of Rp22,500,000,000 and to BCA Pandansari Sub-Branch Office in the amount of Rp2,590,000,000.

The investment credit agreement above has been amended several times, the last time was on July 3, 2020 with the letter number of amendment to the credit agreement No. 04452/PPK/SLK/2020 including the following:

21. UTANG BANK (lanjutan)

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk (lanjutan)

1. Pembayaran bunga sebesar 10% per tahun atas fasilitas kredit 1 dan 2 yang dialokasikan pada BCA Kantor Cabang Pembantu Ketapang;
2. Pembayaran bunga sebesar 11,25% per tahun atas fasilitas kredit 1 dan 2 yang dialokasikan pada BCA Kantor Cabang Pembantu Pandansari;
3. Jangka waktu fasilitas kredit hingga September 2023.

Berdasarkan perjanjian kredit, jaminan dan pengikatan atas pemberian fasilitas kredit investasi oleh BCA adalah sebagai berikut:

- 1 unit tanah dan bangunan PAM Tower di Jl. Jend. Sudirman No. 47 - 52, Komplek Ruko Balikpapan Superblock, Blok G No. 16 - 17, RT40, Balikpapan, Kalimantan Timur;
- 1 Unit Tanah dan Bangunan (Office Tower B) di Jl. Jend. Sudirman No. 47 - 52, Komplek Ruko Balikpapan Superblock, Blok G No.33 A, RT 40, Balikpapan, Kalimantan Timur;
- 1 unit Tanah kosong di Jl. Jend. Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock, Blok G sebelah Office Tower B, Balikpapan, Kalimantan Timur;
- Jaminan pribadi oleh Christopher Sumasto Tjia sebesar Rp30.000.000.000.

Perusahaan memiliki *negative covenant* atas 2 (dua) fasilitas kredit dari BCA dimana tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari bank, Perusahaan dilarang:

1. Memperoleh pinjaman uang/ kredit baru dari pihak lain dan/atau mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin dalam bentuk dan dengan nama apapun dan/atau mengagunkan harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain;
2. Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan kegiatan usaha sehari-hari;
3. Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran/likuidasi;
4. Mengubah status kelembagaan;
5. Mengubah susunan pengurus dan pemegang saham Perusahaan.

Pada tanggal 4 Maret dan 27 Juni 2022, Perusahaan mendapatkan surat *waiver* atas *negative covenant* diatas.

21. BANK LOANS (continued)

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk (continued)

1. Interest payments of 10% per annum on credit facilities 1 and 2 allocated to BCA Ketapang Sub-Branch Office;
2. Payment of interest of 11.25% per annum on credit facilities 1 and 2 allocated to BCA Pandansari Sub-Branch Office;
3. The term of the credit facility is until September 2023.

Based on the credit agreement, guarantee and commitment for the provision of investment credit facilities by BCA are as follows:

- 1 unit of land and PAM Tower building at Jl. Jend. Sudirman No. 47 - 52, Komplek Ruko Balikpapan Superblock, Blok G No. 16 - 17, RT40, Balikpapan, East Kalimantan;
- 1 Land and Building Unit (Office Tower B) at Jl. Jend. Sudirman No. 47 - 52, Balikpapan Superblock Shophouse Complex, Blok G No.33 A, RT 40, Balikpapan, East Kalimantan;
- 1 Units of vacant land at Jl. Jend. Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock, Blok G next to Office Tower B, Balikpapan, East Kalimantan;
- Personal guarantee by Christopher Sumasto Tjia of Rp30,000,000,000.

The Company has *negative covenants* on 2 (two) credit facilities from BCA where without the knowledge and written approval of the bank, the Company is prohibited to:

1. Obtain new loans/ credits from other parties and/or bind them selves as guarantor/guarantor in any form and by any name and/or pledge the Company's assets to other parties;
2. Lending money, including but not limited to affiliated companies, except in the context of carrying out daily business activities;
3. Conduct consolidation, merger, acquisition, dissolution/liquidation;
4. Changing institutional status;
5. Changed the composition of the Company's management and shareholders.

As of March 4 and June 27, 2022, the Company received a *waiver* letter regarding the *negative covenant* above.

21. UTANG BANK (lanjutan)

PT BANK BUKOPIN Tbk

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 21 September 2020, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja dari PT Bank Bukopin Tbk dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp11.685.371.170 dengan tingkat suku bunga sebesar 13,5% per tahun. Jangka waktu perjanjian kredit adalah 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal pencairan dari jumlah pinjaman sampai dengan tanggal pelunasan pinjaman.

Berdasarkan perjanjian kredit, jaminan dan pengikatan atas pemberian fasilitas Kredit oleh PT Bank Bukopin Tbk adalah sebagai berikut:

- Sebidang tanah dengan SHGB No. 3900/Kelurahan Gunung Bahagia atas nama Perusahaan dengan luas 95m² terletak didalam wilayah propinsi Kalimantan Timur, kota Balikpapan, kecamatan Balikpapan Selatan, kelurahan Gunung Bahagia. Jaminan ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp7.315.000.000;
- Sebidang tanah dengan SHGB No. 3901/Kelurahan Gunung Bahagia atas nama Perusahaan dengan luas 95m² terletak didalam wilayah propinsi Kalimantan Timur, kota Balikpapan, kecamatan Balikpapan Selatan, kelurahan Gunung Bahagia. Jaminan ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp7.315.000.000;
- Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) dari Christopher Sumasto Tjia (Direktur Utama).

Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman bank kepada PT Bank Bukopin Tbk pada tahun 2021.

PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk

Berdasarkan Keputusan Fasilitas Kredit No. BLM/2.1/094/R tanggal 29 Maret 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa kredit investasi untuk *refinancing* 52 unit bangunan apartemen Rubby Tower yang terletak di Kawasan Balikpapan Superblock dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp29.800.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun. Jangka waktu perjanjian kredit adalah 48 (empat puluh delapan) bulan sejak perjanjian kredit ditandatangani.

21. BANK LOANS (continued)

PT BANK BUKOPIN Tbk

Based on the Deed of Credit Agreement No. 35 dated September 21, 2020, the Company obtained a credit facility in the form of working capital from PT Bank Bukopin Tbk with a maximum facility amounting to Rp11,685,371,170 with an interest rate of 13.5% per annum. The term of the credit agreement is 24 (twenty four) months from the date of disbursement of the loan amount until the date of repayment of the loan.

Based on the credit agreement, guarantees and bindings for the provision of credit facilities by PT Bank Bukopin Tbk are as follows:

- A plot of land with SHGB No. 3900/Gunung Bahagia District on behalf of the Company with an area of 95m² located within the province of East Kalimantan, Balikpapan City, South Balikpapan District, Gunung Bahagia District. This guarantee is burdened with Deferred Right Rank I amounting to Rp7,315,000,000;
- A plot of land with SHGB No. 3901/Gunung Bahagia District on behalf of the Company covering an area of 95m² which is located in East Kalimantan Province, Balikpapan City, South Balikpapan District, Gunung Bahagia Regency. This guarantee is encumbered with Deferred Right Rank I amounting to Rp7,315,000,000;
- Personal Guarantee from Christopher Sumasto Tjia (President Director).

The company has paid all of bank loan to PT Bank Bukopin Tbk in 2021.

PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk

Based on Credit Facility Decree No. BLM/2.1/094/R dated March 29, 2016, the Company obtained a credit facility in the form of investment credit for *refinancing* 52 units of the Rubby Tower apartment building located in the Balikpapan Superblock Area from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") with a maximum amount facility amounting to Rp29,800,000,000 with an interest rate of 12.75% per annum. The term of the credit agreement is 48 (fourty eight) months since the credit agreement is signed.

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. UTANG BANK (lanjutan)

**PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk
(lanjutan)**

Perusahaan mendapatkan persetujuan restrukturisasi kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/200/R tertanggal 27 April 2020 dimana terdapat beberapa perubahan terkait dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank sebagai berikut:

1. Jangka waktu perjanjian kredit yang awalnya 48 (empat puluh delapan) bulan diperpanjang menjadi 74 (tujuh puluh empat) bulan.
2. Tarif bunga diturunkan menjadi 8,25% per tahun.

Berdasarkan perjanjian kredit, jaminan dan pengikatan atas pemberian fasilitas kredit oleh BNI adalah sebagai berikut:

- 52 unit bangunan Apartemen Rubby Tower yang terletak di Kawasan Balikpapan Superblock Jalan Jenderal Sudirman No. 47, Kelurahan Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan Kota Balikpapan;
- Piutang Pengelola Kawasan Balikpapan Superblock dan Sewa E-walk, akan diikat FEO Notariil dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia;
- Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) dari Christopher Sumasto Tjia (Direktur Utama).

Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman bank kepada BNI pada tahun 2021.

PT MAYBANK INDONESIA Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 22 tanggal 11 Oktober 2010 yang terakhir dirubah dengan Perjanjian tanggal 19 Mei 2015, PT Maybank Indonesia Tbk (d.h PT Bank International Indonesia Tbk), telah memberikan fasilitas kredit sebagai berikut:

Jenis Fasilitas	: Pinjaman berjangka 1
• Plafon	: Rp15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah)
• Jangka waktu	: Sejak 1 Oktober 2010
• Tarif bunga	: 12,00% p.a.

Jenis Fasilitas	: Pinjaman berjangka 2
• Plafon	: Rp10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)
• Jangka waktu	: Sejak 1 Oktober 2010
• Tarif bunga	: 12,00% p.a.

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. BANK LOANS (continued)

**PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk
(continued)**

The Company obtained credit restructuring approval from BNI with a Letter of Credit Agreement No. BLM/2.1/200/R dated April 27, 2020 where there are several changes related to the credit facilities provided by the bank as follows:

1. The credit agreement period which was originally 48 (fourty eight) months was extended to 74 (seventy four) months.
2. The interest rate is reduced to 8.25% per annum.

Based on the agreement of credit, guarantee and commitment for the provision of credit facilities by BNI are as follows:

- 52 units of Rubby Tower apartment buildings located in Balikpapan Superblock area at Jalan Jenderal Sudirman No. 47, Gunung Bahagia Distric, Kec. South Balikpapan City Distric of Balikpapan;
- Receivables from the Balikpapan Superblock Area Management and E-walk Lease, will be bound by FEO Notary and registered to the Fiduciary Registration Office;
- Personal Guarantee from Christopher Sumasto Tjia (President Director).

The company has paid all of bank loan to BNI in 2021.

PT MAYBANK INDONESIA Tbk

Based on the agreement letter No. 22 dated October 11, 2010 which was last amended by the agreement dated May 19, 2015, PT Maybank Indonesia Tbk (formerly PT Bank International Indonesia Tbk) has provided a credit facility as following:

Type of facility	: Term loan 1
• Plafond	: Rp15,000,000,000 (fifteen billion rupiah)
• Period of time	: Since October 1, 2010
• Interest rate	: 12.00% p.a.

Type of facility	: Term loan 2
• Plafond	: Rp10,000,000,000 (ten billion rupiah)
• Period of time	: Since October 1, 2010
• Interest rate	: 12.00% p.a.

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK (lanjutan)

PT MAYBANK INDONESIA Tbk (lanjutan)

Berdasarkan perjanjian kredit pinjaman berjangka 1, jaminan dan pengikatan atas pemberian fasilitas Kredit oleh PT Maybank Indonesia Tbk adalah sebagai berikut:

- Sertifikat (26 sertifikat) yang akan dibangun 26 unit ruko blok H dengan total luas tanah keseluruhan 2.276 meter persegi.

Berdasarkan perjanjian kredit pinjaman berjangka 2, jaminan dan pengikatan atas pemberian fasilitas Kredit oleh PT Maybank Indonesia, Tbk adalah sebagai berikut:

- Tanah I Bangunan SHGB No. 5111 di Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No. 3A;
- Tanah I Bangunan SHGB No. 5114 di Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No.7;
- Tanah I Bangunan SHGB No. 5130 di Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No. 23;
- Tanah I Bangunan SHGB No. 5132 di Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No. 25;
- Tanah I Bangunan SHGB No. 5133 di Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No. 26.

Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman bank kepada PT Maybank Indonesia Tbk pada tahun 2020.

22. UTANG RETENSI

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019¹⁾	
Pihak ketiga					Third parties
PT Japa Melindo Pratama	1.739.461.079	1.739.461.079	1.669.708.477	1.546.184.535	PT Japa Melindo Pratama
Andri, ST	137.821.010	137.821.010	137.821.010	137.821.010	Andri, ST
PT Graha Lautan Mas	17.449.275	17.449.275	17.449.275	261.684.027	PT Graha Lautan Mas
PT Cipta Graha Kanaka	-	-	-	905.313.469	PT Cipta Graha Kanaka
Lain-lain	148.571.573	148.571.573	134.641.697	368.191.769	Others
Total	2.043.302.937	2.043.302.937	1.959.620.459	3.219.194.810	Total

¹⁾Disajikan kembali

Utang retensi merupakan utang kepada vendor sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan proyek Perusahaan.

21. BANK LOANS (continued)

PT MAYBANK INDONESIA Tbk (continued)

Based on the credit agreement term loan 1, guarantees and commitments for the provision of Credit facilities by PT Maybank Indonesia Tbk are as follows:

- The Certificate (26 certificates) will be build for 26 units of blok H shophouses with total area of 2,276 meters square.

Based on the credit agreement term loan 2, guarantees and commitments for the provision of Credit facilities by PT Maybank Indonesia, Tbk are as follows:

- Land I Building SHGB No. 5111 on Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No. 3A;
- Land I Building SHGB No. 5114 at Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No.7;
- Land I Building SHGB No. 5130 at Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No. 23;
- Land I Building SHGB No. 5132 at Jalan Jenderal Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No. 25;
- Land in SHGB No. 5133 at Jalan Jendral Sudirman No. 47-52, Balikpapan Superblock Blok H No. 26.

The Company has paid all of bank loan to PT Maybank Indonesia Tbk in 2020.

22. RETENTION PAYABLES

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019¹⁾	
			Third parties
			PT Japa Melindo Pratama
			Andri, ST
			PT Graha Lautan Mas
			PT Cipta Graha Kanaka
			Others
			Total

As restated¹⁾

Retention payables represents payable to vendor regarding the Company's project construction buildings.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Sewa kios – jangka pendek	8.854.730.510	9.904.821.797
Listrik dan Telepon	1.153.632.497	1.150.132.497
Fit out kios	472.727.654	456.227.654
Lain-lain	517.869.316	511.730.216
Bagian jangka pendek	10.998.959.977	12.022.912.164
Sewa kios – jangka panjang	11.342.437.593	10.624.818.066
Total	22.341.397.570	22.647.730.230

^{*)}Disajikan kembali

23. TENANT DEPOSITS

This account consists of:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Rent kios – short term	8.976.977.431	5.468.516.548	Rent kios – short term
Electricity and telephone	1.155.553.497	1.314.225.445	Electricity and telephone
Fit out kios	463.227.654	480.227.654	Fit out kios
Others	429.784.777	352.490.553	Others
Short-term current portion	11.025.543.359	7.615.460.200	Short-term current portion
Kiosk rental - long term	9.032.943.235	11.773.437.639	Kiosk rental - long term
Total	20.058.486.594	19.388.897.839	Total

As restated^{*)}

24. PEMBIAYAAN KONSUMEN

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
PT KDB Tifa Finance Tbk	35.929.809.729	40.663.548.254
PT BCA Finance Tbk	14.388.888	25.180.556
Total	35.944.198.617	40.688.728.810
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	20.764.624.922	19.771.744.250
Bagian jangka Panjang	15.179.573.695	20.916.984.560

^{*)}Disajikan kembali

Perusahaan menandatangani perjanjian pembiayaan konsumen untuk pengadaan bahan-bahan proyek dengan PT KDB Tifa Finance Tbk dan pembelian kendaraan dengan PT BCA Finance Tbk dengan jaminan sebagai berikut:

PT KDB TIFA FINANCE Tbk

- Pada perjanjian KLLS181100340, jaminan berupa 1 set *waterpark equipment* yang akan jatuh tempo pada 25 Oktober 2024 dengan tingkat suku bunga 15,5% p.a.
- Pada perjanjian KLLS181100330, Jaminan berupa 1 set *fitness CNC equipment* yang akan jatuh tempo pada 25 Oktober 2024 dengan tingkat suku bunga 15,5% p.a.
- Pada KLLS170300180, jaminan berupa 1 unit mesin genset yang akan jatuh tempo pada 25 Februari 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% p.a.

24. CONSUMER FINANCING

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
PT KDB Tifa FinanceTbk	40.676.573.758	40.885.605.736	PT KDB Tifa FinanceTbk
PT BCA Finance Tbk	73.829.057	111.513.889	PT BCA Finance Tbk
Total	40.750.402.815	40.997.119.625	Total
Less the portion due in one year	9.323.550.141	14.219.447.160	Less the portion due in one year
Long-term portion	31.426.852.674	26.777.672.465	Long-term portion

As restated^{*)}

The Company assigned consumer financing agreements for the procurement of project materials with PT KDB Tifa Finance Tbk and purchases of vehicles with PT BCA Finance Tbk with the following collaterals:

PT KDB TIFA FINANCE Tbk

- In the agreement KLLS181100340, Collateral is in the form of 1 set *waterpark equipment* which will be due on October 25, 2024 with an interest rate of 15.5% p.a.
- In the agreement KLLS181100330, collateral is in the form of 1 set *fitness CNC equipment* which will be due on October 25, 2024 with an interest rate of 15.5% p.a.
- In the agreement KLLS181100180, collateral is in the form of 1 unit genset machine which will be due on February 25, 2023 with an interest rate of 14.5% p.a.

24. PEMBIAYAAN KONSUMEN (lanjutan)

PT KDB TIFA FINANCE Tbk (lanjutan)

- Pada KLLS170300130, jaminan berupa 32 set mesin dan 1 unit mesin genset yang akan jatuh tempo pada 25 Februari 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% p.a.
- Pada KLLS170300190, jaminan berupa 1 unit mesin genset yang akan jatuh tempo pada 25 Februari 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% p.a.
- Pada KLLS170400290, jaminan berupa 3 set *water cooled centrifugal chiller* dan 1 set *air handling* dan *split duct* yang akan jatuh tempo pada 25 Maret 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% p.a.
- Pada KLLS170500300, jaminan berupa 7 unit *lift paranomic*, 6 unit *elevator kone*, 4 genset dan 10 eskalator yang akan jatuh tempo pada 25 April 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% p.a.
- Pada KLLS170600330, jaminan berupa 1 *lift*, 2 eskalator, 763 *air conditioner* (AC), 14 peralatan dan 99 komputer yang akan jatuh tempo pada 25 Maret 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% p.a.

Perusahaan wajib untuk mendapatkan persetujuan tertulis dari Pihak PT KDB Tifa Finance Tbk jika terjadi perubahan pada susunan pemegang saham dan/atau susunan direksi dan komisaris.

Pada tanggal 25 Januari 2022, Perusahaan telah mendapatkan pengesampingan poin diatas sehubungan dengan rencana penawaran umum saham perdana perusahaan.

PT BCA FINANCE Tbk

Pinjaman kepada PT BCA Finance Tbk merupakan pinjaman atas pembelian kendaraan (mobil) yang akan jatuh tempo pada 20 Juli 2022 dengan tingkat suku bunga 13,16% p.a effective dengan metode perhitungan annuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 6,75% p.a.

25. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Besarnya imbalan kerja karyawan dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku yakni Undang – Undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja dan PP No. 35/2021 tentang perjanjian kerja waktu tertentu, alih daya, waktu kerja dan waktu istirahat, serta pemutusan hubungan kerja. Tidak terdapat pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan kerja tersebut.

24. CONSUMER FINANCING (continued)

PT KDB TIFA FINANCE Tbk (continued)

- In the agreement KLLS170300130, collateral is in the form of 32 set machine and 1 unit genset machine which will be due on February 25, 2023 with an interest rate of 14.5% p.a.
- In the agreement KLLS170300190, collateral is in the form of 1 unit genset machine which will be due on February 25, 2023 with an interest rate of 14.5% p.a.
- In the agreement KLLS170400290, collateral is in the form of 3 set water cooled centrifugal chiller and 1 set air handling and split duct which will be due on March 25, 2023 with an interest rate of 14.5% p.a.
- In the agreement KLLS170500300, collateral is in the form of 7 unit lift paranomic, 6 elevator kone, 4 genset and 10 escalator which will be due on April 25, 2023 with an interest rate of 14.5% p.a.
- In the agreement KLLS170600330, collateral is in the form of 1 elevator, 2 escalators, 763 air conditioners (AC), 14 equipments, and 99 computers which will be due on March 25, 2023 with an interest rate of 14.5% p.a.

The Company has obligation to get the written approval from PT KDB Tifa Finance Tbk if there is a change of shareholders composition and/or director and commissioners composition.

On January 25, 2022, the Company has received the waiver letter based on poin above regarding the plan of initial public offering.

PT BCA FINANCE Tbk

Loans to PT BCA Finance Tbk represent purchasing loans for vehicles (cars) which will be due on July 20, 2022 with an interest rate of 13.16% p.a. effective with the annuity calculation method or equivalent to flat interest of 6.75% p.a.

25. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

The amount of employee benefits is calculated based on the applicable regulations, about Law No. 11/2020 regarding Omnibus Law and PP No. 35/2021 regarding specific time work agreements, outsourcing, working time and rest time, and termination of employment. No specific funding has been set aside in connection with the employee benefits.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan kerja tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepono, sebagaimana tertera dalam laporannya masing-masing, seperti yang tertera dalam tabel berikut ini:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
No. laporan aktuarial	0751/IV/KKA-MPS/2022/RPT	0399/III/KKA-MPS/2022/RPT
Tanggal laporan	28/04/2022	21/02/2022

¹⁾Disajikan Kembali

Liabilitas imbalan kerja dihitung dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Usia Pensiun Normal	55 Tahun	55 Tahun
Tingkat Diskonto	7,60% per tahun	7,50% per tahun
Tingkat Kenaikan Gaji	8,00% per tahun	8,00% per tahun
Tingkat Kematian	TMI-IV	TMI-IV

¹⁾Disajikan kembali

Estimasi beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Biaya bunga	485.405.966	1.791.188.900
Biaya jasa kini	256.319.557	1.000.674.207
Biaya jasa lalu	-	(843.306.445)
Total	741.725.523	1.948.556.662

¹⁾Disajikan kembali

Liabilitas yang disajikan pada laporan posisi keuangan terkait kewajiban Perusahaan atas program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo awal	25.888.318.164	24.536.834.245
Beban imbalan kerja karyawan	741.725.523	1.948.556.662
Penghasilan komprehensif lain	11.755.508	12.148.661
Pembayaran pesangon	(69.796.154)	(609.221.404)
Saldo akhir	26.572.003.041	25.888.318.164

¹⁾Disajikan kembali

25. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

The Company recognizes post-employment benefits liabilities as of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated) based on calculations made by KKA Marcel Pryadarshi Soepono, as stated in their respective reports, listed in the following table:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019¹⁾
0329/II/KKA-MPS/2021/RPT	25/01/2021	0328/I/KKA-MPS/2021/RPT
		20/01/2021

Actuarial report no.
Report date

As restated¹⁾

The liability for employee benefits is calculated using the "Projected Unit Credit" method based on the following principal assumptions:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019¹⁾
55 Tahun	55 Tahun	55 Tahun
7,30% per tahun	8,20% per tahun	8,20% per tahun
8,00% per tahun	8,00% per tahun	8,00% per tahun
TMI-IV	TMI-IV	TMI-IV

Normal Retirement Age
Discount Rate
Salary Increment Rate
Mortality Rate
As restated¹⁾

The estimated employee benefits expenses recognized in the statements of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019¹⁾
1.372.893.669	1.083.483.125	
2.608.631.888	4.815.057.236	
-	-	
3.981.525.557	5.898.540.361	

Interest cost
Current services cost
Past services cost
Total

As restated¹⁾

The liabilities amount included in the statement of financial position arising from the Company obligation in respect of their defined benefit plan is as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019¹⁾
20.928.257.141	16.643.365.967	
3.981.525.557	5.898.540.361	
38.657.560	35.316.574	
(411.606.013)	(1.648.965.761)	
24.536.834.245	20.928.257.141	

Beginning balance
Employee benefits expenses
Other comprehensive income
Severance payment
Ending balance
As restated¹⁾

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Rincian beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada ekuitas sebagai penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo awal	137.617.766	125.469.105
Penambahan	11.755.508	12.148.661
Saldo akhir	149.373.274	137.617.766

^{*)}Disajikan kembali

Sehubungan dengan penerapan UU Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020, Perusahaan telah menerapkan peraturan tersebut yang berdampak pada perhitungan dibawah ini:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Saldo awal	-	-
Beban imbalan kerja	-	80.380.384
Saldo akhir	-	80.380.384

^{*)}Disajikan kembali

Perubahan satu poin persentase asumsi tingkat diskonto akan memiliki efek sebagai berikut:

	31 Maret 2022/ March 31, 2022		31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Kenaikan/ Increase	Penurunan/ Decrease	Kenaikan/ Increase	Penurunan/ Decrease
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	24.184.895.452	29.335.092.154	23.537.861.947	28.614.193.247
Biaya jasa kini	230.219.885	286.935.896	898.616.340	1.120.697.526

^{*)}Disajikan kembali

Perubahan satu poin persentase asumsi tingkat kenaikan gaji akan memiliki efek sebagai berikut:

	31 Maret 2022/ March 31, 2022		31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Kenaikan/ Increase	Penurunan/ Decrease	Kenaikan/ Increase	Penurunan/ Decrease
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	31.105.627.293	23.994.475.141	28.787.551.996	23.355.372.694
Biaya jasa kini	286.935.896	230.084.705	1.120.697.526	898.176.363

^{*)}Disajikan kembali

25. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

The details of employee benefits expense recognized in equity as other comprehensive income are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Saldo awal	86.811.545	51.494.971	Beginning balance
Penambahan	38.657.560	35.316.574	Addition
Saldo akhir	125.469.105	86.811.545	Ending balance

As restated^{*)}

In connection with the implementation of the Omnibus Law No. 11 of 2020, the Company has implemented the regulation which has an impact on the calculations below:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Beban imbalan kerja	-	-	Employee benefit expenses
Saldo akhir	-	-	Ending balance

As restated^{*)}

A one percentage point change in the assumed discount rate would have the following effect:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020		31 Desember 2019/ December 31, 2019 ^{*)}		
	Kenaikan/ Increase	Penurunan/ Decrease	Kenaikan/ Increase	Penurunan/ Decrease	
Present value of defined benefit obligation	22.200.841.362	27.519.382.290	18.806.928.011	23.435.772.964	Current service cost
Current service cost	2.305.279.212	2.991.451.881	4.200.738.248	5.555.541.377	

As restated^{*)}

A one percentage point change in the assumed salary increase rate would have the following effect:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020		31 Desember 2019/ December 31, 2019 ^{*)}		
	Kenaikan/ Increase	Penurunan/ Decrease	Kenaikan/ Increase	Penurunan/ Decrease	
Present value of defined benefit obligation	27.932.438.105	22.035.780.423	23.698.312.394	18.658.258.192	Current service cost
Current service cost	3.018.477.620	2.303.673.323	5.582.028.447	4.194.464.417	

As restated^{*)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Rincian jatuh tempo liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Dalam jangka waktu 12 bulan	433.220.288	619.351.686
Antara 1 tahun dan 5 tahun	3.202.670.684	2.967.977.515
Antara 5 tahun dan 10 tahun	16.570.597.203	17.249.699.753
Lebih dari 10 tahun	137.046.634.742	139.650.952.202
Total	157.253.122.917	160.487.981.156

^{*)}Disajikan kembali

26. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham
Christopher Sumasto Tjia (Direktur/ Director)
Clarissa Ady Sumasto Tjia (Komisaris Independen/ Independent Commissioner)
Total

27. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan tambahan modal disetor atas pengampunan pajak yang dilakukan oleh Perusahaan. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KEP 1069/PB/WPJ.14/2017 tanggal 9 Januari 2017, Perusahaan telah mengikuti program pengampunan pajak berupa aset dan liabilitas. Aset pengampunan pajak dicatat pada properti investasi (catatan 10) berupa bangunan dan prasarana sebesar Rp52.156.839.742 dan aset tetap (catatan 11) berupa tanah, kendaraan, peralatan dan mesin sebesar Rp6.240.139.674. Tidak terdapat liabilitas pengampunan pajak atas aset pengampunan pajak yang diikuti oleh Perseroan.

Biaya pajak dengan tarif 2% telah dibayarkan oleh Perusahaan dan dicatat dalam "Penghasilan (beban) lainnya". Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) nilai tambahan modal disetor perusahaan masing-masing sebesar Rp58.396.979.416.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

The maturity profile of liability for employee benefits as of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019^{*)}	
	350.833.996	308.616.410	Within the next 12 months
	4.483.596.489	3.957.603.936	Between 1 year and 5 years
	20.648.881.017	19.800.675.176	Between 5 year and 10 years
	209.477.419.795	266.955.547.075	More than 10 years
Total	234.960.731.297	291.022.442.597	Total

As restated^{*)}

26. SHARE CAPITAL

The details of Company's shareholder as of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated) are as follows:

Jumlah kepemilikan saham/ Number of shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Modal ditempatkan dan disetor penuh (Rp)/ Issued and fully paid (Rp)
100	50%	100.000.000.000
100	50%	100.000.000.000
200	100%	200.000.000.000

27. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

This account represents additional paid-in capital for the tax amnesty carried out by the Company. Based on the Tax Amnesty Certificate No. KEP 1069/PB/WPJ.14/2017 dated January 9, 2017, the Company has participated in the tax amnesty program in the form of assets and liabilities. Tax amnesty assets recorded on investment properties (notes 10) about the building and facilities amounting to Rp52,156,839,742 and fixed assets (notes 11) about the land, vehicles, equipment and machinery amounting to Rp6,240,139,674. There are no tax amnesty liabilities on tax amnesty assets which applies by the Company.

Tax expense at a rate of 2% has been paid by the Company and recorded in "Other income (expenses)". As of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated), the Company's additional paid-in capital amounted to Rp58,396,979,416, respectively.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Penjualan :						Sales
Kondotel	2.475.137.375	4.673.976.672	68.792.929.123	14.948.305.955	15.653.107.955	Condotel
Apartemen	556.033.810	-	5.668.884.457	1.141.698.780	5.431.905.402	Apartments
Sub total	3.031.171.185	4.673.976.672	74.461.813.580	16.090.004.735	21.085.013.357	Sub total
Pendapatan usaha						Revenues
Sewa						Rental
(Catatan 10)	24.875.289.954	13.291.011.714	67.565.817.443	40.179.886.217	96.439.701.803	(Note 10)
Listrik	7.552.522.237	6.852.951.974	26.995.609.742	26.749.601.144	32.142.625.982	Electricity
Jasa pengelolaan						Service charge
(Catatan 10)	6.980.164.572	8.582.266.893	29.398.299.061	31.466.871.478	33.117.453.936	(Note 10)
Parkir						Parking
(Catatan 10)	5.191.821.858	3.486.774.242	16.634.322.253	14.068.463.429	22.399.826.460	(Note 10)
Sewa pameran						Exhibition rental
(Catatan 10)	3.053.379.185	1.479.409.543	6.539.659.730	5.732.663.010	11.858.774.329	(Note 10)
Iuran pengelola lingkungan						Environmental management fee
Air	1.563.158.543	1.533.494.217	5.794.463.614	5.124.327.884	5.364.924.352	Water
Waterpark	1.277.799.348	785.687.159	3.429.165.053	2.896.069.587	4.436.362.053	Waterpark
Fitness	693.430.131	258.501.424	1.659.970.251	1.390.861.935	5.957.061.429	Fitness
Foodcourt	594.999.793	401.179.400	1.697.578.900	1.551.323.258	3.997.078.595	Foodcourt
Lain-lain	467.107.295	366.016.525	2.171.059.206	301.662.190	1.352.108.571	Others
	625.278.870	402.966.328	1.744.452.378	4.948.345.085	3.918.030.752	
Total	55.906.122.971	42.114.236.091	238.092.211.211	150.500.079.952	242.068.961.619	Total

^{*)}Disajikan kembali

^{**)}Tidak diaudit

As restated^{*)}

Unaudited^{**)}

Rincian penjualan dan pendapatan usaha berdasarkan pihak adalah sebagai berikut:

The detail of sales and revenues based on the parties are as follows:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Pihak ketiga	46.486.289.365	35.337.752.158	219.626.210.229	132.091.654.966	216.569.983.457	Third parties
Pihak berelasi	9.419.833.606	6.776.483.933	18.466.000.982	18.408.424.986	25.498.978.162	Related parties
Total	55.906.122.971	42.114.236.091	238.092.211.211	150.500.079.952	242.068.961.619	Total

^{*)}Disajikan kembali

^{**)}Tidak diaudit

As restated^{*)}

Unaudited^{**)}

Tidak terdapat pelanggan dengan jumlah penjualan dan pendapatan usaha kumulatif selama periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019 (2019 – disajikan kembali) yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan usaha.

There were no customers whose cumulative sales and revenues during the three-month periods ended March 31, 2022 and 2021 and for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated) exceeded 10% of sales and revenues.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}
Beban pokok penjualan:					
Harga pokok penjualan	1.774.040.212	1.644.783.828	50.724.696.527	10.193.094.414	8.865.786.999
Garansi retur	594.032.970	1.357.952.262	16.510.302.990	3.587.593.429	3.973.052.562
Beban Langsung:					
Listrik	5.688.726.291	8.446.700.070	24.135.419.513	29.006.408.072	31.338.941.831
Pengelolaan lingkungan	1.806.966.229	94.410.043	2.233.316.515	1.911.795.709	4.025.300.812
Kebersihan (Catatan 10)	1.646.119.719	1.100.804.253	3.776.044.721	4.180.817.605	9.290.779.819
Parkir (Catatan 10)	1.530.461.835	1.766.755.939	9.871.378.882	8.018.487.259	14.320.553.240
Keamanan (Catatan 10)	1.252.305.032	1.383.272.118	4.771.158.324	3.853.070.118	8.893.610.054
Pemeliharaan (Catatan 10)	992.637.022	743.789.625	3.825.371.702	3.659.681.598	4.364.576.293
Air	927.475.357	428.345.654	2.289.526.539	2.087.532.938	2.747.939.924
Foodcourt	305.741.806	101.652.857	1.286.100.863	64.098.903	315.400.059
Waterpark	160.294.425	88.745.420	436.533.568	367.148.668	2.238.740.662
Fitness	58.067.737	35.050.682	117.360.168	173.834.966	775.247.383
Penyusutan (Catatan 10)	-	10.717.740.383	43.029.634.309	42.798.090.708	42.717.459.184
Lain-lain	218.831.532	47.534.706	572.991.422	194.813.613	725.606.183
Total	16.955.700.167	27.957.537.840	163.579.836.043	110.096.468.000	134.592.995.005

^{*)}Disajikan kembali

^{**)}Tidak diaudit

Cost of Sales:
Cost of goods sold
Return guarantee

Direct Cost:
Electricity
Environmental management
Cleaning fee (Note 10)
Parking (Note 10)
Security fee (Note 10)
Maintenance (Note 10)
Water
Foodcourt
Waterpark
Fitness
Depreciation (Note 10)
Others

Total

As restated^{*)}
Unaudited^{**)}

Tidak ada pembelian dari pemasok pihak ketiga yang melebihi 10% dari pendapatan bersih.

No purchases from any individual third party suppliers exceeded 10% of the net revenue.

30. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}
Iklan dan promosi	718.961.108	684.623.812	2.616.362.116	4.727.640.472	5.819.981.868
Komisi Penjualan	508.716.585	351.125.796	930.178.581	1.133.413.294	2.838.105.017
Acara	507.527.925	460.421.352	1.406.298.797	2.038.019.676	3.451.203.000
Total	1.735.205.618	1.496.170.960	4.952.839.494	7.899.073.442	12.109.289.885

^{*)}Disajikan kembali

^{**)}Tidak diaudit

Advertising and promotion
Sales commission
Event

Total

As restated^{*)}
Unaudited^{**)}

30. SELLING EXPENSES

This account consists of:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Gaji dan tunjangan	9.031.647.585	8.612.645.776	34.924.847.701	34.756.951.449	45.211.800.330	Salaries and allowance
Pemeliharaan	3.847.889.885	302.475.916	4.685.406.283	1.426.813.192	3.596.037.906	Maintenance
Penyusutan (Catatan 11)	2.703.451.415	2.987.616.591	11.975.891.531	11.840.399.424	11.185.910.138	Depreciation (Note 11)
Sumbangan dan jamuan	1.905.829.273	705.565.706	2.549.668.230	1.652.754.906	2.849.067.018	Donation and entertainment
Asuransi	952.601.872	196.403.088	2.358.717.588	3.296.666.858	642.384.759	Insurances
Pajak bumi bangunan	759.989.502	219.047.458	5.380.545.578	5.366.962.660	3.064.536.045	Land and building taxes
Imbalan kerja (Catatan 25)	741.725.523	72.187.114	1.948.556.662	3.981.525.557	5.898.540.361	Employee benefit (Note 25)
Listrik, air dan telepon	641.803.472	621.558.042	1.839.427.540	2.297.208.545	4.524.003.533	Electricity water and telephone
Perjalanan dinas	478.393.975	399.705.366	1.569.766.095	1.343.483.807	2.352.752.256	Business trip
Kebersihan	172.899.680	175.259.717	1.052.660.458	611.008.080	1.261.199.874	Cleaning fee
Amortisasi PSAK 73 (Catatan 11)	137.194.760	-	561.204.967	145.697.586	-	Amortization PSAK 73 (Note 11)
Perlengkapan kantor	133.841.614	124.110.324	666.922.344	618.215.445	1.220.905.686	Office supplies
Jasa tenaga ahli	84.029.980	73.842.023	182.706.482	612.363.359	1.544.666.804	Professional fee
Keamanan	79.914.541	57.406.320	265.112.300	302.382.493	800.361.046	Security fee
Lain-lain	704.950.104	260.390.328	945.165.762	1.696.263.257	856.354.357	Others
Total	22.376.163.181	14.808.213.769	70.906.599.521	69.948.696.618	85.008.520.113	Total

^{*)}Disajikan kembali

^{*)}Tidak diaudit

As restated^{*)}

Unaudited^{*)}

32. PENGHASILAN (BEBAN) LAINNYA – NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Pendapatan denda	11.430.935	145.098.344	328.626.818	98.219.182	511.468.721	Penalty income
Cadangan kerugian penurunan nilai	270.366.460	-	(4.892.710.877)	(2.003.325.373)	-	Allowance for impairment losses
Keuntungan atas pelepasan aset tetap	-	-	-	-	50.833.333	Gain on sale on disposal of fixed assets
Beban pajak Surplus revaluasi (Catatan 10)	(819.470.578)	(603.517.429)	(3.783.103.474)	(7.713.724.077)	(5.020.294.618)	Tax expenses
Lain-lain	255.544.431	843.953.830	935.307.989.111	2.335.403.452	1.982.271.133	Revaluation surplus (Note 10) Others
Total	(282.128.752)	385.534.745	929.560.775.920	(7.283.426.816)	(2.475.721.431)	Total

^{*)}Disajikan kembali

^{*)}Tidak diaudit

As restated^{*)}

Unaudited^{*)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PENGHASILAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Efek penerapan PSAK 71/55 - deposit	1.074.928.456	-	-	18.126.991	-	Effect of applying PSAK 71/55 - deposit
Pendapatan bunga	16.481.430	37.043.207	98.943.405	167.739.211	147.803.486	Interest income
Total	1.091.409.886	37.043.207	98.943.405	185.866.202	147.803.486	Total

^{*)}Disajikan Kembali
^{**)}Tidak diaudit

As restated^{*)}
Unaudited^{**)}

33. FINANCE INCOME

This account consists of:

34. BEBAN KEUANGAN

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021 ^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Beban bunga	14.290.179.154	5.737.347.206	50.811.661.590	54.799.388.281	63.777.649.770	Interest expenses
Efek penerapan PSAK 71/51 - deposit	-	-	1.931.835.014	-	4.505.229.891	Effect of applying PSAK 71/51 - deposit
Bunga PSAK 73	12.877.721	-	94.373.250	21.623.264	-	Interest PSAK 73
Administrasi bank	53.600.659	91.361.132	381.305.762	1.860.899.928	1.447.302.051	Bank administration
Total	14.356.657.534	5.828.708.338	53.219.175.616	56.681.911.473	69.730.181.712	Total

^{*)}Disajikan kembali
^{**)}Tidak diaudit

As restated^{*)}
Unaudited^{**)}

34. FINANCE EXPENSES

35. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

35. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

The nature of relationships with related parties was as follows:

Pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship	Sifat transaksi/ Nature of transaction
Christopher Sumasto Tjia	Pemegang Saham dan Direktur Utama/ Shareholder and President Director	Utang non-usaha/ Non-trade payables
PT Indrabakti Mustika	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Utang non-usaha/ Non-trade payables
CV Padang Gurih Sedeharna	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
CV Bakoel Bamboe E-Walk	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
CV Bakoel Bamboe Pentacity	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
CV Djintan Tradisional Bistro	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
CV Kharisma Boga Kreasi	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
CV Modernfood Multirasa	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
CV People Taste	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
CV V. Star Suki & Chinese Cuisine	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut (lanjutan):

Pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship
CV Glori Cipta Kuliner Indonesia	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
CV Toshiaki Yutaka	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
Jennifer Christya Faizal	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
PT Berkat Panca Sinergi	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
PT Karya Bersama Anugerah Tbk	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
PT PAM Cendekia Balikpapan	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
PT PAM Medika Utama	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
PT Panca Sutji Berkat	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
PT Panca Sutji Gemilang	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
PT Selera Nikmat Nusantara	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
CV BSB Seafood Jaya	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
CV Kawan Kerjasama Kaltim	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
CV Score Sportindo Sejahtera	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
CV BSB Korea Jaya	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties
CV Eat and Joy	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan mengadakan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, terutama meliputi transaksi-transaksi penjualan, pembelian dan transaksi keuangan lainnya.

Transaksi pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar, hanya jika pernyataan tersebut dapat dibuktikan.

Piutang usaha

Saldo 31 Desember/ Balance December 31,				
	2022	2021	2020	2019¹⁾
PT Selera Nikmat Nusantara	1.445.647.986	2.654.159.369	-	-
PT Panca Sutji Gemilang	1.158.317.735	5.906.331.826	6.643.741.214	2.535.042.696
PT Panca Sutji Berkat	835.020.834	605.117.169	592.091.089	68.080.570
PT PAM Medika Utama	255.567.146	277.075.831	88.623.399	-
PT PAM Cendekia Balpan	147.818.026	1.245.411.271	1.098.242.783	899.772.350
CV BSB Seafood Jaya	58.814.059			
CV Kawan Kerjasama Kaltim	55.830.774	224.330.379	-	-
CV Score Sportindo Sejahtera	39.625.287	74.998.641	-	-
CV Glori Cipta Kuliner Indonesia	30.813.703	147.756.212	4.812.570	-
CV Modernfood Multirasa	29.199.951	260.958.506	442.811.796	185.573.857
Total	4.056.655.501	11.396.139.204	8.870.322.851	3.688.469.473

¹⁾Disajikan kembali

35. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

The nature of relationships with related parties was as follows (continued):

Sifat transaksi/ Nature of transaction
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues
Piutang usaha/ Trade receivables & Pendapatan usaha/ Revenues

In its business activities, the Company entered into transactions with related parties, particularly including sales, purchase and other financial transactions.

Related party transactions are carried out on terms equivalent to those applicable in fair transactions, only if the statement can be proven.

Trade receivables

PT Selera Nikmat Nusantara
PT Panca Sutji Gemilang
PT Panca Sutji Berkat
PT PAM Medika Utama
PT PAM Cendekia Balpan
CV BSB Seafood Jaya
CV Kawan Kerjasama Kaltim
CV Score Sportindo Sejahtera
CV Glori Cipta Kuliner Indonesia
CV Modernfood Multirasa
Total

As restated¹⁾

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)

35. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH
RELATED PARTIES (continued)

Piutang usaha (lanjutan)

Trade receivables (continued)

	Saldo 31 Desember/ Balance December 31,				
	2022	2021	2020	2019 ¹⁾	
Saldo dipindahkan	4.056.655.501	11.396.139.204	8.870.322.851	3.688.469.473	Balance transferred
CV Toshiaki Yutaka	19.933.686	19.933.686	106.240.070	54.921.191	CV Toshiaki Yutaka
CV BSB Korea Jaya	17.256.417	51.678.499	-	-	CV BSB Korea Jaya
PT Berkat Panca Sinergi	16.177.954	82.568.025	47.201.322	24.234.895	PT Berkat Panca Sinergi
CV Bakoel Bamboe					CV Bakoel Bamboe
Pentacity	14.435.421	572.368.229	839.684.492	664.248.514	Pentacity
CV Djintan Tradisional					CV Djintan Tradisional
Bistro	10.424.878	197.551.436	552.856.135	399.915.746	Bistro
CV Kharisma Boga Kreasi	7.630.230	207.567.447	378.749.987	192.325.477	CV Kharisma Boga Kreasi
CV V Star Suki & Chinese					CV V Star Suki &
Cuisine	7.027.510	128.171.314	505.571.826	379.690.232	Chinese Cuisine
CV Bakoel Bamboe E-Walk	6.433.020	33.451.704	200.878.898	88.041.980	CV Bakoel Bamboe E-Walk
CV Padang Gurih					CV Padang Gurih
Sederhana	6.032.924	579.866	-	-	Sederhana
CV People Taste	4.176.315	149.668.285	272.952.735	170.443.529	CV People Taste
CV Eat and Joy	3.368.580	10.105.739	-	-	CV Eat and Joy
Jennifer Christya Faizal	-	144.409.351	141.949.540	82.231.550	Jennifer Christya Faizal
PT Karya Bersama					PT Karya Bersama
Anugerah Tbk	-	53.885.719	749.066.603	678.974.371	Anugerah Tbk
Total	4.169.552.436	13.048.078.504	12.665.474.459	6.423.496.958	Total
Persentase terhadap jumlah piutang usaha	18,25%	31,87%	33%	6,52%	Percentage of total trade receivables

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

Utang non-usaha

Non trade-payables

	Saldo 31 Desember/ Balance December 31,				
	2022	2021	2020	2019 ¹⁾	
Christopher Sumasto Tjia	-	12.402.638.516	18.481.460.948	33.962.867.064	Christopher Sumasto Tjia
PT Indrabakti Mustika	-	-	7.000.000.000	-	PT Indrabakti Mustika
Total	-	12.402.638.516	25.481.460.948	33.962.867.064	Total
Persentase terhadap jumlah utang non-usaha	-	45,21%	64,28%	69,88%	Percentage of total non-trade payables

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)

35. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH
RELATED PARTIES (continued)

Penjualan dan pendapatan usaha

Sales and revenues

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021^{*)}	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019^{*)}	
PT Panca Sutji Gemilang	5.258.660.779	4.519.212.723	8.076.523.649	11.274.517.076	17.616.616.985	PT Panca Sutji Gemilang
PT Panca Sutji Berkat	1.193.620.398	597.461.746	2.534.221.989	1.464.103.074	1.070.198.480	PT Panca Sutji Berkat
PT Selera Nikmat						PT Selera Nikmat
Nusantara	881.631.006	466.594.690	2.487.595.031	-	-	Nusantara
CV BSB Seafood Jaya	591.956.258	-	-	-	-	CV BSB Seafood Jaya
CV Glori Cipta Kuliner						CV Glori Cipta Kuliner
Indonesia	307.598.588	118.522.454	830.211.527	4.375.064	-	Indonesia
CV Kawan Kerjasama						CV Kawan Kerjasama
Kaltim	260.510.063	-	337.954.509	623.257.822	1.111.867.739	Kaltim
PT Karya Bersama						PT Karya Bersama
Anugerah Tbk	247.475.394	184.336.970	913.533.078	868.228.351	251.994.122	Anugerah Tbk
CV Score Sportindo						CV Score Sportindo
Sejahtera	187.560.523	-	144.125.661	-	-	Sejahtera
PT PAM Medika Utama	160.804.838	68.651.023	464.283.232	53.125.158	-	PT PAM Medika Utama
PT Pam Cendikia Balpan	136.486.126	135.689.790	519.469.364	507.231.080	509.117.763	PT Pam Cendikia Balpan
CV BSB Korea Jaya	131.823.835	-	68.436.928	-	-	CV BSB Korea Jaya
Jennifer Christya Faizal	35.256.416	22.687.285	107.157.747	102.019.619	145.843.621	Jennifer Christya
CV Padang Gurih						Faizal
Sedeharna	17.447.972	15.854.288	49.862.144	78.449.669	114.437.654	CV Padang Gurih
PT Berkat Panca Sinergi	9.001.410	7.980.699	32.399.162	40.017.084	65.087.985	Sedeharna
CV Bakoel Bamboe						PT Berkat Panca Sinergi
E-Walk	-	123.349.507	247.482.915	568.041.479	994.129.412	CV Bakoel Bamboe E-Walk
CV Bakoel Bamboe						CV Bakoel Bamboe
Pentacity	-	97.817.807	274.087.212	482.150.346	389.553.327	Pentacity
CV Djintan Tradisional						CV Djintan Tradisional
Bistro	-	82.776.832	268.019.068	474.151.598	356.583.593	Bistro
CV Kharisma Boga Kreasi	-	81.458.989	220.561.025	396.414.918	652.858.511	CV Kharisma Boga Kreasi
CV V Star Suki & Chinese						CV V Star Suki & Chinese
Cuisine	-	80.458.612	324.163.584	462.482.534	360.734.909	Cuisine
CV Modernfood Multirasa	-	69.703.724	228.506.353	457.132.173	913.679.498	CV Modernfood Multirasa
CV Toshiaki Yutaka	-	53.805.448	141.015.406	283.982.880	414.401.532	CV Toshiaki Yutaka
CV People Taste	-	50.121.346	115.240.537	268.745.061	531.873.031	CV People Taste
CV Eat and Joy	-	-	81.150.861	-	-	CV Eat and Joy
Total	9.419.833.606	6.776.483.933	18.466.000.982	18.408.424.986	25.498.978.162	Total
Persentase terhadap jumlah penjualan dan pendapatan usaha	18,85%	16,09%	7,76%	12,23%	10,53%	Percentage of total sales and revenues

^{*)}Disajikan kembali

^{**)}Tidak diaudit

As restated^{*)}

Unaudited^{**)}

36. INSTRUMEN KEUANGAN

36. FINANCIAL INSTRUMENTS

Seluruh jumlah tercatat aset dan liabilitas keuangan yang diakui di dalam laporan posisi keuangan telah mendekati nilai wajarnya karena merupakan instrumen keuangan yang berjangka pendek.

The carrying amounts of all financial assets and liabilities recognized in the statements of financial position approximate their fair values due to short term maturities of these financial instruments.

Nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali) adalah sebagai berikut:

The carrying amounts and estimated fair values of the Company's financial instruments recorded in the statements of financial position as of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated) were as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

36. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

31 Maret/ March 31, 2022					
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value			
Aset keuangan			Financial assets		
Kas dan setara kas	11.832.123.888	11.832.123.888	Cash and cash equivalents		
Piutang usaha	22.849.883.106	22.849.883.106	Trade receivables		
Piutang non-usaha	2.450.394.050	2.450.394.050	Non-trade receivables		
Kas dibatasi penggunaannya	4.392.749.685	4.392.749.685	Restricted cash		
Total aset keuangan	41.525.150.729	41.525.150.729	Total financial assets		
Liabilitas keuangan			Financial liabilities		
Utang usaha	17.961.187.554	17.961.187.554	Trade payables		
Utang non-usaha	15.317.517.945	15.317.517.945	Non-trade payables		
Biaya yang masih harus dibayar	31.093.824.061	31.093.824.061	Accrued expenses		
Bunga bank ditangguhkan	191.443.454.295	191.443.454.295	Deferred bank interest		
Pinjaman lainnya	234.171.339.808	234.171.339.808	Other loans		
Liabilitas sewa	366.351.986	366.351.986	Lease liabilities		
Utang bank	433.907.950.712	433.907.950.712	Bank loans		
Uang jaminan penyewa	22.341.397.570	22.341.397.570	Deposit payables		
Pembiayaan konsumen	35.944.198.617	35.944.198.617	Consumer financing		
Total liabilitas keuangan	982.547.222.548	982.547.222.548	Total financial liabilities		
31 Desember/ December 31, 2021					
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value			
Aset keuangan			Financial assets		
Kas dan setara kas	13.649.729.777	13.649.729.777	Cash and cash equivalents		
Piutang usaha	40.938.408.041	40.938.408.041	Trade receivables		
Piutang non-usaha	3.514.499.723	3.514.499.723	Non-trade receivables		
Kas dibatasi penggunaannya	4.391.828.046	4.391.828.046	Restricted cash		
Total aset keuangan	62.494.465.587	62.494.465.587	Total financial assets		
Liabilitas keuangan			Financial liabilities		
Utang usaha	23.999.965.640	23.999.965.640	Trade payables		
Utang non-usaha	27.434.908.521	27.434.908.521	Non-trade payables		
Biaya yang masih harus dibayar	30.333.617.057	30.333.617.057	Accrued expenses		
Pinjaman lainnya	229.811.613.978	229.811.613.978	Other loans		
Liabilitas sewa	515.405.265	515.405.265	Lease liabilities		
Uang jaminan penyewa	22.647.730.230	22.647.730.230	Deposit payables		
Bunga bank ditangguhkan	178.618.636.835	178.618.636.835	Deferred bank interest		
Pembiayaan konsumen	40.688.728.810	40.688.728.810	Consumer financing		
Utang bank	436.426.855.199	436.426.855.199	Bank loans		
Total liabilitas keuangan	990.477.461.535	990.477.461.535	Total financial liabilities		
31 Desember/ December 31, 2020					
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value			
Aset keuangan			Financial assets		
Kas dan setara kas	16.634.762.999	16.634.762.999	Cash and cash equivalents		
Piutang usaha	38.376.238.825	38.376.238.825	Trade receivables		
Piutang non-usaha	1.868.375.700	1.868.375.700	Non-trade receivables		
Kas dibatasi penggunaannya	4.387.506.327	4.387.506.327	Restricted cash		
Total aset keuangan	61.266.883.851	61.266.883.851	Total financial assets		
Liabilitas keuangan			Financial liabilities		
Utang usaha	24.856.510.871	24.856.510.871	Trade payables		
Utang non-usaha	39.641.005.021	39.641.005.021	Non-trade payables		
Biaya yang masih harus dibayar	16.945.145.821	16.945.145.821	Accrued expenses		
Liabilitas sewa	1.029.500.015	1.029.500.015	Lease liabilities		
Pinjaman lainnya	43.653.810.069	43.653.810.069	Other loans		
Utang bank	458.698.182.904	458.698.182.904	Bank loans		
Bunga bank ditangguhkan	129.349.444.909	129.349.444.909	Deferred bank interest		
Uang jaminan penyewa	20.058.486.594	20.058.486.594	Tenant deposits		
Pembiayaan konsumen	40.750.402.815	40.750.402.815	Consumer financing		
Surat utang jangka menengah	121.007.100.001	121.007.100.001	Medium term notes		
Total liabilitas keuangan	895.989.589.020	895.989.589.020	Total financial liabilities		

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

36. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

	31 December/ December 31, 2019 ¹⁾		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan			Financial assets
Kas dan setara kas	23.057.766.333	23.057.766.333	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	98.526.821.030	98.526.821.030	Trade receivables
Piutang non-usaha	3.388.528.620	3.388.528.620	Non-trade receivables
Kas dibatasi penggunaannya	4.381.389.168	4.381.389.168	Restricted cash
Total aset keuangan	129.354.505.151	129.354.505.151	Total financial assets
Liabilitas keuangan			Financial liabilities
Utang usaha	28.745.913.414	28.745.913.414	Trade payables
Utang non-usaha	48.602.558.009	48.602.558.009	Non-trade payables
Biaya yang masih harus dibayar	17.741.224.040	17.741.224.040	Accrued expenses
Utang bank	459.551.254.072	459.551.254.072	Bank loans
Bunga bank ditangguhkan	78.616.530.878	78.616.530.878	Deferred bank interest
Uang jaminan penyewa	19.388.897.839	19.388.897.839	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	40.997.119.625	40.997.119.625	Consumer financing
Surat utang jangka menengah	107.708.000.001	107.708.000.001	Medium term notes
Total liabilitas keuangan	801.351.497.878	801.351.497.878	Total financial liabilities

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dan instrumen Perusahaan:

The followings are the methods and assumptions used to determine the fair value of each groups and instrument of the Company:

- Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha, utang usaha, utang non-usaha, biaya yang masih harus dibayar, pinjaman bank jangka pendek, surat utang jangka menengah, uang jaminan penyewa jangka pendek, pembiayaan konsumen jangka pendek, dan liabilitas sewa jangka pendek mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- Nilai tercatat dari utang jangka panjang berupa liabilitas sewa jangka panjang, uang jaminan penyewa jangka panjang, pembiayaan konsumen jangka panjang, pinjaman bank jangka panjang dan bunga bank ditangguhkan adalah mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian terhadap suku bunga inkremental.

- Cash and cash equivalents, trade receivables, non-trade receivables, trade payables, non-trade payables, accrued expenses, short-term bank loans, medium-term notes, short-term tenant deposits, short-term consumer financing and short-term lease liabilities short term approach its carrying amount because it is short-term in nature.
- The carrying amount of long-term debt in the form of long-term lease liabilities, long-term tenant deposits, long-term consumer financing, long-term bank loans and deferred bank interest is close to its fair value because the floating interest rates of these financial instruments are subject to adjustments to incremental interest rates.

37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

37. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES IN FOREIGN CURRENCY

Saldo aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

The balance of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies is as follows:

ASET	2022		2021		2020		2019 ¹⁾	
	IDR	USD	IDR	USD	IDR	USD	IDR	USD
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	22.347.869	1.557	22.429.161	1.575	11.251.578	798	13.924.773	1.002

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

38. SEGMENT OPERASI

Segmen operasi di bawah dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Tidak terdapat segmen geografis, karena seluruh kegiatan bisnis Perusahaan berada di Balikpapan, Indonesia.

Segmen bisnis yang signifikan adalah pendapatan yang berasal dari penyewa/developer, mal pentacity, mal e-walk, pengelola kawasan dan segmen operasi lain yang merupakan sumber utama pendapatan. Segmen penyewa/developer merupakan penjualan unit apartemen, kondotel, ruko, dan penyewaan unit ruang usaha. Segmen mal e-walk menyediakan jasa pengelolaan di kawasan mal e-walk Balikpapan. Segmen mal pentacity menyediakan jasa pengelolaan di kawasan mal pentacity Balikpapan. Segmen pengelolaan kawasan menyediakan jasa pengelolaan di kawasan Balikpapan *superblock*. Sedangkan segmen operasi lainnya berasal pendapatan *fitness*, wahana *waterpark* (aquaboom), serta pengelolaan *foodcourt*.

Manajemen Perusahaan memantau hasil operasi unit bisnis secara terpisah untuk tujuan pengambilan keputusan tentang alokasi sumber daya dan menilai kinerja. Kinerja segmen dinilai berdasarkan laba atau rugi usaha segmen yang diukur sesuai dengan laba atau rugi usaha dalam laporan keuangan.

Seluruh transaksi antar segmen telah di-eliminasi. Informasi menurut segmen usaha sebagai berikut:

38. OPERATING SEGMENT

Operating segment is reported based on the information used by the management evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources. There are no geographical segment since all the Company's business operations are located in Balikpapan, Indonesia.

A significant business segment is revenue from developer, pentacity malls, e-walk malls, estate management and other segment operations which are the main sources of revenue. The developer segment is sales of apartment units, condotel, shop houses, and rental of business space units. The e-walk mall segment provides management services in the Balikpapan e-walk mall area. The pentacity mall segment provides management services in the pentacity mall area of Balikpapan. The estate management segment provides management services in the Balikpapan superblock area. Meanwhile, other operating segments come from income from fitness, waterpark rides (aquaboom), and food court management.

Company's management oversees the operating results of business unit for the purpose of decision making in allocation resources and performance evaluation. Segment performance will be evaluated based on segment's income or loss from operations that is measured based on income or loss from operations in the financial statements.

All inter-segments transactions have been eliminated. Information business segments is as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019 DAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET
2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019 AND FOR
THE YEARS ENDED MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. SEGMEN OPERASI (lanjutan)

38. OPERATING SEGMENT (continued)

31 Maret/March 31, 2022							
	Penyewa/ Developer	Mal Pentacity/ Mall Pentacity	Mal E-Walk/ Mall E-Walk	Pengelola Kawasan/ Estate	Segmen Operasi Lain/ Other Operating Segments	Jumlah/ Total	
PENJUALAN DAN							SALES AND REVENUES
PENDAPATAN USAHA	27.898.765.913	7.371.786.962	9.368.780.828	9.353.116.046	1.913.673.222	55.906.122.971	COST OF SALES AND
BEBAN POKOK PENJUALAN	(2.368.073.182)	(5.412.028.561)	(4.573.306.383)	(4.078.188.074)	(524.103.967)	(16.955.700.167)	DIRECT COST
DAN BEBAN LANGSUNG							
LABA BRUTO	25.530.692.731	1.959.758.401	4.795.474.445	5.274.927.972	1.389.569.255	38.950.422.804	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(351.039.284)	(894.479.561)	(313.702.915)	(1.467.000)	(174.516.858)	(1.735.205.618)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(14.080.414.463)	(2.443.387.300)	(2.546.775.039)	(1.923.188.421)	(1.382.397.958)	(22.376.163.181)	General and administrative expenses
Penghasilan (beban) lainnya – neto	(301.667.714)	(15.102.559)	(41.768.638)	89.575.954	(13.165.795)	(282.128.752)	Other income (expenses) - net
LABA (RUGI) USAHA	10.797.571.270	(1.393.211.019)	1.893.227.853	3.439.848.505	(180.511.356)	14.556.925.253	INCOME (LOSS) FROM
Penghasilan keuangan	1.083.431.187	630.781	566.190	5.605.965	1.175.763	1.091.409.886	OPERATIONS
Beban keuangan	(14.200.493.124)	(78.144.944)	(62.903.257)	(4.222.536)	(10.893.673)	(14.356.657.534)	Finance income
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN							Finance cost
PAJAK FINAL DAN BEBAN							INCOME (LOSS) BEFORE
PAJAK PENGHASILAN	(2.319.490.667)	(1.470.725.182)	1.830.890.786	3.441.231.934	(190.229.266)	1.291.677.605	FINAL TAX EXPENSE AND
Beban pajak final	(1.825.516.646)	(472.159.162)	(813.321.255)	-	-	(3.110.997.063)	INCOME TAX EXPENSE
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN							Final tax expense
PAJAK PENGHASILAN	(4.145.007.313)	(1.942.884.344)	1.017.569.531	3.441.231.934	(190.229.266)	(1.819.319.458)	(LOSS) INCOME BEFORE
Beban pajak penghasilan	(123.667.082)	-	-	-	-	(123.667.082)	INCOME TAX EXPENSE
(RUGI) LABA NETO TAHUN							Income tax expense
BERJALAN	(4.268.674.395)	(1.942.884.344)	1.017.569.531	3.441.231.934	(190.229.266)	(1.942.986.540)	NET (LOSS) INCOME FOR
(KERUGIAN) PENGHASILAN							THE YEAR
KOMPREHENSIF LAIN							OTHER COMPREHENSIVE
Pos yang tidak akan direklasifikasi							(LOSS) INCOME
ke laba rugi:							Item that will not be
Pengukuran kembali liabilitas							reclassified to profit or loss:
imbalan kerja	(11.755.508)	-	-	-	-	(11.755.508)	Remeasurement of
(RUGI) LABA KOMPREHENSIF							employee benefit liabilities
TAHUN BERJALAN	(4.280.429.903)	(1.942.884.344)	1.017.569.531	3.441.231.934	(190.229.266)	(1.954.742.048)	COMPREHENSIVE (LOSS)
INFORMASI LAINNYA							INCOME FOR THE YEAR
Aset segmen	2.216.838.944.411	11.058.563.679	14.464.276.520	10.706.450.265	2.102.640.333	2.255.170.875.208	OTHER INFORMATION
Liabilitas segmen	1.089.567.191.436	11.159.424.460	8.600.541.251	5.007.007.678	1.965.458.818	1.116.299.623.643	Segment assets
Penyusutan	2.496.412.488	86.218.018	177.136.107	58.269.905	22.609.657	2.840.646.175	Segment liabilities
							Depreciation

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019 DAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET
2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019 AND FOR
THE YEARS ENDED MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

38. OPERATING SEGMENT (continued)

	31 Maret/March 31, 2021**)						
	Penyewa/ Developer	Mal Pentacity/ Mall Pentacity	Mal E-Walk/ Mall E-Walk	Pengelola Kawasan/ Estate	Segmen Operasi Lain/ Other Operating Segments	Jumlah/ Total	
PENJUALAN DAN							SALES AND REVENUES
PENDAPATAN USAHA	19.879.643.708	5.314.628.256	8.708.711.724	7.130.119.554	1.081.132.849	42.114.236.091	COST OF SALES AND
BEBAN POKOK PENJUALAN	(13.709.033.112)	(4.525.020.753)	(5.505.710.603)	(3.992.324.413)	(225.448.959)	(27.957.537.840)	DIRECT COST
DAN BEBAN LANGSUNG							GROSS PROFIT
LABA BRUTO	6.170.610.596	789.607.503	3.203.001.121	3.137.795.141	855.683.890	14.156.698.251	Selling expenses
Beban penjualan	(850.729.313)	(419.794.118)	(111.675.256)	(241.300)	(113.730.973)	(1.496.170.960)	General and administrative expenses
Beban umum dan administrasi	(7.837.297.095)	(2.122.359.511)	(2.465.102.537)	(1.373.397.376)	(1.010.057.250)	(14.808.213.769)	Other income (expenses) - net
Penghasilan (beban) lainnya – neto	324.599.021	(25.597.583)	(26.042.605)	127.700.122	(15.124.210)	385.534.745	(LOSS) INCOME FROM OPERATIONS
(RUGI) LABA USAHA	(2.192.816.791)	(1.778.143.709)	600.180.723	1.891.856.587	(283.228.543)	(1.762.151.733)	Finance income
Penghasilan keuangan	31.349.318	384.412	560.857	3.992.551	756.069	37.043.207	Finance cost
Beban keuangan	(5.768.029.695)	(24.127.591)	(22.700.970)	(5.140.713)	(8.709.369)	(5.828.708.338)	(LOSS) INCOME BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(7.929.497.168)	(1.801.886.888)	578.040.610	1.890.708.425	(291.181.843)	(7.553.816.864)	Final tax expense
Beban pajak final	(1.509.500.114)	(558.646.781)	(1.061.596.109)	-	-	(3.129.743.004)	(LOSS) INCOME BEFORE INCOME TAX EXPENSE
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(9.438.997.282)	(2.360.533.669)	(483.555.499)	1.890.708.425	(291.181.843)	(10.683.559.868)	Income tax expense
Beban pajak penghasilan	(46.810.614)	-	-	-	-	(46.810.614)	NET (LOSS) INCOME FOR THE YEAR
(RUGI) LABA NETO TAHUN BERJALAN	(9.485.807.896)	(2.360.533.669)	(483.555.499)	1.890.708.425	(291.181.843)	(10.730.370.482)	OTHER COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME
(KERUGIAN) PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN							Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							Remeasurement of employee benefit liabilities
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	-	-	-	-	-	COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR
(RUGI) LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(9.485.807.896)	(2.360.533.669)	(483.555.499)	1.890.708.425	(291.181.843)	(10.730.370.482)	OTHER INFORMATION
INFORMASI LAINNYA							Segment assets
Aset segmen	935.957.303.445	10.025.862.651	16.912.908.170	9.562.534.430	1.344.569.689	973.803.178.385	Segment liabilities
Liabilitas segmen	1.066.058.701.546	11.709.725.530	11.164.106.172	5.382.856.731	2.012.071.607	1.096.327.461.586	Depreciation
Penyusutan	13.274.534.831	70.041.017	240.537.859	82.861.957	37.381.310	13.705.356.974	Unaudited**)

***) Tidak diaudit

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019 DAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET
2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019 AND FOR
THE YEARS ENDED MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

38. OPERATING SEGMENT (continued)

	31 Desember/December 31, 2021						
	Penyewa/ Developer	Mal Pentacity/ Mall Pentacity	Mal E-Walk/ Mall E-Walk	Pengelola Kawasan/ Estate	Segmen Operasi Lain/ Other Operating Segments	Jumlah/ Total	
PENJUALAN DAN							SALES AND REVENUES
PENDAPATAN USAHA	146.893.461.784	21.708.887.685	32.133.955.404	31.430.363.980	5.925.542.358	238.092.211.211	COST OF SALES AND
BEBAN POKOK PENJUALAN							DIRECT COST
DAN BEBAN LANGSUNG	(110.211.223.784)	(19.289.635.023)	(14.254.930.541)	(17.984.052.096)	(1.839.994.599)	(163.579.836.043)	GROSS PROFIT
LABA BRUTO	36.682.238.000	2.419.252.662	17.879.024.863	13.446.311.884	4.085.547.759	74.512.375.168	Selling expenses
Beban penjualan	(2.789.102.580)	(1.202.630.021)	(607.534.498)	(5.504.580)	(348.067.815)	(4.952.839.494)	General and administrative
Beban umum dan administrasi	(41.190.601.408)	(9.265.124.918)	(10.107.463.056)	(6.348.300.000)	(3.995.110.139)	(70.906.599.521)	Expenses
Penghasilan (beban) lainnya – neto	929.872.465.120	(93.775.952)	(99.588.220)	(79.429.913)	(38.895.115)	929.560.775.920	Other income (expenses) - net
LABA (RUGI) USAHA	922.574.999.132	(8.142.278.229)	7.064.439.089	7.013.077.391	(296.525.310)	928.213.712.073	INCOME (LOSS) FROM
Penghasilan keuangan	76.030.908	1.436.482	1.752.661	17.507.632	2.215.722	98.943.405	OPERATIONS
Beban keuangan	(52.917.101.022)	(118.334.577)	(112.261.639)	(38.271.077)	(33.207.301)	(53.219.175.616)	Finance income
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN							Finance cost
PAJAK FINAL DAN BEBAN							INCOME (LOSS) BEFORE
PAJAK PENGHASILAN	869.733.929.018	(8.259.176.324)	6.953.930.111	6.992.313.946	(327.516.889)	875.093.479.862	FINAL TAX EXPENSE AND
Beban pajak final	(6.811.694.060)	(1.457.871.040)	(3.465.300.654)	-	-	(11.734.865.754)	INCOME TAX EXPENSE
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN							Final tax expense
PAJAK PENGHASILAN	862.922.234.958	(9.717.047.364)	3.488.629.457	6.992.313.946	(327.516.889)	863.358.614.108	INCOME (LOSS) BEFORE
Beban pajak penghasilan	(174.185.658)	-	-	-	-	(174.185.658)	INCOME TAX EXPENSE
LABA (RUGI) NETO TAHUN							Income tax expense
BERJALAN	862.748.049.300	(9.717.047.364)	3.488.629.457	6.992.313.946	(327.516.889)	863.184.428.450	NET INCOME (LOSS) FOR
PENGHASILAN (KERUGIAN)							THE YEAR
KOMPREHENSIF LAIN							OTHER COMPREHENSIVE
Pos yang tidak akan direklasifikasi							INCOME (LOSS)
ke laba rugi:							Item that will not be
Penyesuaian nilai wajar aset tetap	389.447.626.545	-	-	-	-	389.447.626.545	reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas							Fair value adjustment of
imbalan kerja	(12.148.661)	-	-	-	-	(12.148.661)	fixed assets
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF							Remeasurement of
TAHUN BERJALAN	1.252.183.527.184	(9.717.047.364)	3.488.629.457	6.992.313.946	(327.516.889)	1.252.619.906.334	employee benefit liabilities
INFORMASI LAINNYA							COMPREHENSIVE INCOME
Aset segmen	2.218.511.850.409	14.712.919.802	18.078.135.540	12.206.797.459	1.973.387.046	2.265.483.090.256	(LOSS) FOR THE YEAR
Liabilitas segmen	1.095.332.048.362	11.862.768.666	8.791.366.758	6.864.413.449	1.806.499.408	1.124.657.096.643	OTHER INFORMATION
Penyusutan	53.851.325.500	280.232.738	954.574.720	337.468.717	143.129.132	55.566.730.807	Segment assets
							Segment liabilities
							Depreciation

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019 DAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET
2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019 AND FOR
THE YEARS ENDED MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

38. OPERATING SEGMENT (continued)

	31 Desember/December 31, 2020						
	Penyewa/ Developer	Mal Pentacity/ Mall Pentacity	Mal E-Walk/ Mall E-Walk	Pengelola Kawasan/ Estate	Segmen Operasi Lain/ Other Operating Segments	Jumlah/ Total	
PENJUALAN DAN							SALES AND REVENUES
PENDAPATAN USAHA	64.240.105.063	24.082.437.546	30.921.429.398	27.677.580.328	3.578.527.617	150.500.079.952	COST OF SALES AND
BEBAN POKOK PENJUALAN	(56.537.392.642)	(17.213.230.756)	(15.637.514.505)	(20.103.247.560)	(605.082.537)	(110.096.468.000)	DIRECT COST
DAN BEBAN LANGSUNG							GROSS PROFIT
LABA BRUTO	7.702.712.421	6.869.206.790	15.283.914.893	7.574.332.768	2.973.445.080	40.403.611.952	Selling expenses
Beban penjualan	(4.932.171.938)	(1.698.393.251)	(694.306.757)	(62.507.286)	(511.694.210)	(7.899.073.442)	General and administrative
Beban umum dan administrasi	(43.015.658.970)	(8.307.621.687)	(9.299.771.315)	(5.373.302.114)	(3.952.342.532)	(69.948.696.618)	Expenses
Penghasilan (beban) lainnya – neto	(8.043.136.942)	3.115.293	(136.470.857)	482.949.460	410.116.230	(7.283.426.816)	Other income (expenses) - net
							(LOSS) INCOME FROM
(RUGI) LABA USAHA	(48.288.255.429)	(3.133.692.855)	5.153.365.964	2.621.472.828	(1.080.475.432)	(44.727.584.924)	OPERATIONS
Penghasilan keuangan	165.477.258	1.284.851	2.324.120	14.390.669	2.389.304	185.866.202	Finance income
Beban keuangan	(56.501.263.053)	(60.937.040)	(55.001.081)	(25.730.721)	(38.979.578)	(56.681.911.473)	Finance cost
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN							(LOSS) INCOME BEFORE
PAJAK FINAL DAN BEBAN							FINAL TAX EXPENSE AND
PAJAK PENGHASILAN	(104.624.041.224)	(3.193.345.044)	5.100.689.003	2.610.132.776	(1.117.065.706)	(101.223.630.195)	INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	(4.790.347.364)	(1.366.841.145)	(1.884.792.307)	-	-	(8.041.980.816)	Final tax expense
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN							(LOSS) INCOME BEFORE
PAJAK PENGHASILAN	(109.414.388.588)	(4.560.186.189)	3.215.896.696	2.610.132.776	(1.117.065.706)	(109.265.611.011)	INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	-	-	-	(150.482.244)	-	(150.482.244)	Income tax expense
(RUGI) LABA NETO TAHUN							NET (LOSS) INCOME FOR
BERJALAN	(109.414.388.588)	(4.560.186.189)	3.215.896.696	2.459.650.532	(1.117.065.706)	(109.416.093.255)	THE YEAR
(KERUGIAN) PENGHASILAN							OTHER COMPREHENSIVE
KOMPREHENSIF LAIN							(LOSS) INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi							Item that will not be
ke laba rugi:							reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas							Remeasurement of
imbalan kerja	(38.657.560)	-	-	-	-	(38.657.560)	employee benefit liabilities
(RUGI) LABA KOMPREHENSIF							COMPREHENSIVE (LOSS)
TAHUN BERJALAN	(109.453.046.148)	(4.560.186.189)	3.215.896.696	2.459.650.532	(1.117.065.706)	(109.454.750.815)	INCOME FOR THE YEAR
INFORMASI LAINNYA							OTHER INFORMATION
Aset segmen	939.585.547.573	10.200.341.279	16.902.590.052	9.611.134.685	1.445.127.579	977.744.741.168	Segment assets
Liabilitas segmen	1.060.162.565.124	11.958.456.952	10.517.096.469	5.474.759.790	1.425.775.554	1.089.538.653.889	Segment liabilities
Penyusutan	53.080.703.087	275.320.247	957.369.118	330.393.363	140.401.903	54.784.187.718	Depreciation

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019 DAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET
2022, 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(2019 – DISAJIKAN KEMBALI)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019 AND FOR
THE YEARS ENDED MARCH 31, 2022,
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
(2019 – AS RESTATED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

38. OPERATING SEGMENT (continued)

	31 Desember/December 31, 2019 ¹⁾						
	Penyewa/ Developer	Mal Pentacity/ Mall Pentacity	Mal E-Walk/ Mall E-Walk	Pengelola Kawasan/ Estate	Segmen Operasi Lain/ Other Operating Segments	Jumlah/ Total	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	115.785.816.444	25.738.643.689	44.281.868.712	43.756.502.954	12.506.129.820	242.068.961.619	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN	(55.863.762.399)	(22.512.175.582)	(22.354.320.108)	(30.533.348.812)	(3.329.388.104)	(134.592.995.005)	COST OF SALES AND DIRECT COST
LABA BRUTO	59.922.054.045	3.226.468.107	21.927.548.604	13.223.154.142	9.176.741.716	107.475.966.614	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(7.119.054.638)	(2.579.212.954)	(1.255.270.429)	(26.816.900)	(1.128.934.964)	(12.109.289.885)	Selling and expenses
Beban umum dan administrasi	(46.451.297.169)	(9.601.692.894)	(13.622.509.572)	(7.999.046.560)	(7.333.973.918)	(85.008.520.113)	General and administrative expenses
Penghasilan (beban) lainnya – neto	(800.463.474)	9.747.112	(1.329.181.109)	(108.065.309)	(247.758.651)	(2.475.721.431)	Other income (expenses) - net
LABA (RUGI) USAHA	5.551.238.764	(8.944.690.629)	5.720.587.494	5.089.225.373	466.074.183	7.882.435.185	INCOME (LOSS) FROM OPERATIONS
Penghasilan keuangan	114.432.720	4.697.778	9.262.429	12.074.971	7.335.588	147.803.486	Finance income
Beban keuangan	(69.535.445.849)	(20.144.824)	(14.998.237)	(18.605.632)	(140.987.170)	(69.730.181.712)	Finance cost
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(63.869.774.365)	(8.960.137.675)	5.714.851.686	5.082.694.712	332.422.601	(61.699.943.041)	(LOSS) INCOME BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	(11.041.558.503)	(2.403.399.506)	(1.805.429.516)	-	-	(15.250.387.525)	Final tax expense
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(74.911.332.868)	(11.363.537.181)	3.909.422.170	5.082.694.712	332.422.601	(76.950.330.566)	(LOSS) INCOME BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	-	-	-	(234.694.548)	-	(234.694.548)	Income tax expense
(RUGI) LABA NETO TAHUN BERJALAN	(74.911.332.868)	(11.363.537.181)	3.909.422.170	4.848.000.164	332.422.601	(77.185.025.114)	(LOSS) NET INCOME FOR THE YEAR
(KERUGIAN) PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN							OTHER COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	(35.316.574)	-	-	-	-	(35.316.574)	Remeasurement of employee benefit liabilities
(RUGI) LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(74.946.649.442)	(11.363.537.181)	3.909.422.170	4.848.000.164	332.422.601	(77.220.341.688)	COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR
INFORMASI LAINNYA							OTHER INFORMATION
Aset segmen	965.325.888.987	7.351.301.403	15.377.276.933	14.868.877.614	2.371.363.679	1.005.294.708.616	Segment assets
Liabilitas segmen	875.626.694.735	13.554.618.906	11.269.273.650	8.755.005.123	2.593.345.935	911.798.938.349	Segment liabilities
Penyusutan	51.712.865.098	722.561.211	1.033.213.190	328.535.123	106.194.700	53.903.369.322	Depreciation

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko kredit, risiko likuiditas, risiko tingkat suku bunga dan pengelolaan modal. Tujuan manajemen risiko Perusahaan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan mereka.

Dewan Direksi menelaah dan menyetujui semua kebijakan untuk mengelola setiap risiko, termasuk juga risiko ekonomi dan risiko usaha Perusahaan, yang dirangkum di bawah ini dan juga memantau risiko harga pasar yang timbul dari semua instrumen keuangan.

Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana salah satu pihak atas instrumen keuangan atau kontrak pelanggan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Tujuan Perusahaan adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit.

Perusahaan melakukan hubungan usaha dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Perusahaan bahwa semua pelanggan yang akan melakukan transaksi secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Perusahaan terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Eksposur yang terkait dengan piutang, Perusahaan menerapkan manajemen kredit dengan prinsip kehati-hatian di mana mencakup prosedur verifikasi kredit, pertimbangan atas kredibilitas konsumen dan penetapan jaminan kredit dalam bentuk sertifikat kepemilikan tanah/rumah. Perusahaan juga senantiasa memantau kolektibilitas penagihan dan mengupayakan secara maksimum pencapaian *zero bad debt*. Selain dari itu dalam transaksi penjualan *real estate*, Perusahaan juga melakukan kerjasama dengan pihak bank dalam bentuk penyediaan Fasilitas KPR sehingga dapat meminimumkan risiko kredit.

Aset keuangan Perusahaan yang memiliki potensi konsentrasi secara signifikan risiko kredit pada dasarnya terdiri dari kas dan setara kas, kas dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan non-usaha. Perusahaan memiliki kebijakan kredit dan prosedur untuk memastikan berlangsungnya evaluasi kredit dan pemantauan akun secara aktif.

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit timbul dari wanprestasi pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar nilai tercatat aset keuangan Perusahaan, sebagai berikut:

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The main risks arising from the Company financial instruments are credit risk, liquidity risk, interest rate risk and capital management. The aim of the Company's risk management is to effectively control these risks and minimize the adverse effects that can occur on their financial performance.

The Board of Directors reviews and approves all policies to manage each risk, including economic risks and the Company's business risks, which are summarized below and also monitors market price risks arising from all financial instruments.

Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument or customer contract will fail to meet its obligations and cause the other party to incur a financial loss. The Company's aim is to seek sustainable revenue growth and minimize losses due to increased credit risk exposure.

The Company has business relationships with third parties that have good reputation and credibility. It is the Company's policy that all customers who will carry out credit transactions must go through a credit verification procedure. In addition, receivable balances are monitored continuously with the aim that the Company's exposure to uncollectible receivables is insignificant.

Exposures related to receivables, the Company applies credit management in principle caution which includes credit verification procedures, consideration of consumer credibility and determination of credit guarantees in the form of land/house ownership certificates. The Company also constantly monitors the collectability of collection and strives for maximum achievement of zero bad debt. Aside from that, in the real estate sales transaction, the Company also cooperates with the bank in the form of providing mortgage facilities so as to minimize credit risk.

The Company's financial assets that have a significant concentration of credit risk basically consist of cash and cash equivalents, restricted cash, trade and non-trade receivables. The Company's has a credit policy and procedures to ensure ongoing credit evaluation and active account monitoring.

The Company's exposure to credit risk arises from defaults from other parties, with a maximum exposure of the carrying value of the Company's financial assets, as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022, 31
DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND
2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Kas dan setara kas	11.832.123.888	13.649.729.777
Kas dibatasi penggunaannya	4.392.749.685	4.391.828.046
Piutang usaha	22.849.883.106	40.938.408.041
Piutang non-Usaha	2.450.394.050	3.514.499.723
Total	41.525.150.729	62.494.465.587

^{*)}Disajikan kembali

Analisis umur aset keuangan yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dan yang lewat jatuh tempo pada akhir periode pelaporan tetapi tidak mengalami penurunan nilai adalah sebagai berikut:

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019^{*)}	
Cash and cash equivalents	16.634.762.999	23.057.766.333	
Restricted cash	4.387.506.327	4.381.389.168	
Trade receivables	38.376.238.825	98.526.821.030	
Non-trade receivables	1.868.375.700	3.388.528.620	
Total	61.266.883.851	129.354.505.151	Total

As restated^{*)}

The aging analysis of financial assets that are not past due or not impaired and has past due at the end of the reporting period but are not impaired are as follows:

31 Maret/ March 31, 2022						
Telah jatuh tempo / Matured					Cadangan kerugian penurunan nilai/ Allowance for impairment lossess	
Jumlah/ Total	Lancar / Current	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan - 6 bulan/ 3 months - 6 months	Lebih dari 6 bulan/ More than 6 months		
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	11.832.123.888	11.832.123.888	-	-	-	-
Kas dibatasi penggunaannya/ Restricted cash	4.392.749.685	4.392.749.685	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	22.849.883.106	9.064.432.219	11.643.737.701	3.303.944.418	5.463.438.558	(6.625.669.790)
Piutang non-usaha/ Non-trade receivables	2.450.394.050	2.450.394.050	-	-	-	-
Jumlah/ Total	41.525.150.729	27.739.699.842	11.643.737.701	3.303.944.418	5.463.438.558	(6.625.669.790)
31 Desember/ December 31, 2021						
Telah jatuh tempo / Matured					Cadangan kerugian penurunan nilai/ Allowance for impairment lossess	
Jumlah/ Total	Lancar / Current	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan - 6 bulan/ 3 months - 6 months	Lebih dari 6 bulan/ More than 6 months		
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	13.649.729.777	13.649.729.777	-	-	-	-
Kas dibatasi penggunaannya/ Restricted cash	4.391.828.046	4.391.828.046	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	40.938.408.041	8.305.097.766	11.069.188.222	6.104.838.618	22.355.319.685	(6.896.036.250)
Piutang non-usaha/ Non-trade receivables	3.514.499.723	3.514.499.723	-	-	-	-
Jumlah/ Total	62.494.465.587	29.861.155.312	11.069.188.222	6.104.838.618	22.355.319.685	(6.896.036.250)
31 Desember/ December 31, 2020						
Telah jatuh tempo / Matured					Cadangan kerugian penurunan nilai/ Allowance for impairment lossess	
Jumlah/ Total	Lancar / Current	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan - 6 bulan/ 3 months - 6 months	Lebih dari 6 bulan/ More than 6 months		
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	16.634.762.999	16.634.762.999	-	-	-	-
Kas dibatasi penggunaannya/ Restricted cash	4.387.506.327	4.387.506.327	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	38.376.238.825	7.279.954.843	13.831.144.775	12.749.517.722	6.518.946.858	(2.003.325.373)
Piutang non-usaha/ Non-trade receivables	1.868.375.700	1.868.375.700	-	-	-	-
Jumlah/ Total	61.266.883.851	30.170.599.869	13.831.144.775	12.749.517.722	6.518.946.858	(2.003.325.373)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}					
	Telah jatuh tempo / Matured				Cadangan kerugian penurunan nilai/ Allowance for impairment lossess	
	Jumlah/ Total	Lancar / Current	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan - 6 bulan/ 3 months - 6 months	Lebih dari 6 bulan/ More than 6 months	
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	23.057.766.333	23.057.766.333	-	-	-	-
Kas dibatasi penggunaannya/ Restricted cash	4.381.389.168	4.381.389.168	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	98.526.821.030	18.797.066.795	18.637.552.485	6.203.679.550	54.888.522.200	-
Piutang non-usaha/ Non-trade receivables	3.388.528.620	3.388.528.620	-	-	-	-
Jumlah/ Total	129.354.505.151	49.624.750.916	18.637.552.485	6.203.679.550	54.888.522.200	

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Perusahaan akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas liabilitas keuangan yang jatuh tempo dalam waktu singkat.

Perusahaan memiliki eksposur terhadap risiko likuiditas yang timbul terutama dari ketidaksesuaian jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Perusahaan memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup melalui fasilitas kredit, baik mengikat dan tidak mengikat.

Tabel di bawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan non-derivatif dan instrumen keuangan derivatif yang diperlukan dalam pemahaman jatuh tempo kebutuhan arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto.

		31 Maret/ March 31, 2022		
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total	
Utang bank	14.489.833.159	419.418.117.553	433.907.950.712	Bank loans
Utang usaha	17.961.187.554	-	17.961.187.554	Trade payables
Utang non-usaha	15.317.517.945	-	15.317.517.945	Non-trade payables
Biaya yang masih harus dibayar	31.093.824.061	-	31.093.824.061	Accrued expenses
Liabilitas sewa	366.351.986	-	366.351.986	Lease liabilities
Bunga yang ditangguhkan	-	191.443.454.295	191.443.454.295	Deferred bank interest
Pembiayaan konsumen	20.764.624.922	15.179.573.695	35.944.198.617	Consumer financing
Uang jaminan penyewa	10.998.959.977	11.342.437.593	22.341.397.570	Tenant deposits
Pinjaman lainnya	234.171.339.808	-	234.171.339.808	Other loans
Total	345.163.639.412	637.383.583.136	982.547.222.548	Total

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will experience difficulties in obtaining funds to meet its commitments for financial liabilities that fall due in a short time.

The Company has exposures to liquidity risk arising primarily from mismatches due between financial assets and liabilities.

The Company monitors its liquidity needs by monitoring the payment schedule for financial liabilities and cash outflows related to day-to-day operations, to ensure the availability of sufficient funding through credit facilities, both binding and non-binding.

The table below shows the maturity analysis of the Company's financial liabilities in the time frame that shows the contractual maturities for all non-derivative financial liabilities and derivative financial instruments that are needed to understanding the maturity of cash flow needs. The amounts disclosed in the table are contractual cash flows that are not discounted.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko likuiditas (lanjutan)

31 Desember/ December 31, 2021			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total
Utang bank	12.588.210.359	423.838.644.840	436.426.855.199
Utang usaha	23.999.965.640	-	23.999.965.640
Utang non-usaha	27.434.908.521	-	27.434.908.521
Biaya yang masih harus dibayar	30.333.617.057	-	30.333.617.057
Bunga yang ditangguhkan	-	178.618.636.835	178.618.636.835
Liabilitas sewa	515.405.265	-	515.405.265
Pembiayaan konsumen	19.771.744.250	20.916.984.560	40.688.728.810
Uang jaminan penyewa	12.022.912.164	10.624.818.066	22.647.730.230
Pinjaman lainnya	229.811.613.978	-	229.811.613.978
Total	356.478.377.234	633.999.084.301	990.477.461.535

31 Desember/ December 31, 2020			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total
Utang bank	17.452.621.287	441.245.561.617	458.698.182.904
Utang usaha	24.856.510.871	-	24.856.510.871
Utang non-usaha	39.641.005.021	-	39.641.005.021
Biaya yang masih harus dibayar	16.945.145.821	-	16.945.145.821
Bunga yang ditangguhkan	-	129.349.444.909	129.349.444.909
Surat utang jangka menengah	121.007.100.001	-	121.007.100.001
Liabilitas sewa	568.071.750	461.428.265	1.029.500.015
Pembiayaan konsumen	9.323.550.141	31.426.852.674	40.750.402.815
Uang jaminan penyewa	11.025.543.359	9.032.943.235	20.058.486.594
Pinjaman lainnya	43.653.810.069	-	43.653.810.069
Total	284.473.358.320	611.516.230.700	895.989.589.020

31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total
Utang bank	13.359.549.841	446.191.704.231	459.551.254.072
Utang usaha	28.745.913.414	-	28.745.913.414
Utang non-usaha	48.602.558.009	-	48.602.558.009
Biaya yang masih harus dibayar	17.741.224.040	-	17.741.224.040
Bunga yang ditangguhkan	-	78.616.530.878	78.616.530.878
Surat utang jangka menengah	107.708.000.001	-	107.708.000.001
Pembiayaan konsumen	14.219.447.160	26.777.672.465	40.997.119.625
Uang jaminan penyewa	7.615.460.200	11.773.437.639	19.388.897.839
Total	237.992.152.665	563.359.345.213	801.351.497.878

^{*)}Disajikan kembali

Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan kas dan setara kas, surat utang jangka menengah, liabilitas sewa, pinjaman lainnya dan pinjaman bank.

Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Perusahaan mengelola beban bunga dengan suku bunga tetap dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar.

Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Liquidity risk (continued)

Bank loans
Trade payables
Non-trade payables
Accrued expenses
Deferred bank interest
Lease liabilities
Consumer financing
Tenant deposits
Other loans

Bank loans
Trade payables
Non-trade payables
Accrued expenses
Deferred bank interest
Medium term notes
Lease liabilities
Consumer financing
Deposits payables
Other loans

Bank loans
Trade payables
Non-trade payables
Accrued expenses
Deferred bank interest
Medium term notes
Consumer financing
Deposits payables

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Company exposures that are affected by interest rate risk are mainly related to cash and cash equivalents, medium term notes, lease liabilities, others loans and bank loans.

To minimize interest rate risk, the Company manages interest expenses at a fixed rate by evaluating the trend of market interest rates.

Management also reviews various interest rates offered by creditors to obtain favorable interest rates before making a decision to enter into a debt agreement.

As restated^{*)}

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko tingkat suku bunga (lanjutan)

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya atas aset dan liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko suku bunga:

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Interest rate risk (continued)

The following table is the carrying amount based on the maturity of the Company's financial assets and liabilities related to interest rate risk:

31 Maret/ March 31, 2022				
Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total		
Kas dan setara kas	11.832.123.888	-	11.832.123.888	Cash and cash equivalents
Kas dibatasi penggunaannya	4.392.749.685	-	4.392.749.685	Restricted cash
Utang non-usaha	15.317.517.945	-	15.317.517.945	Non-trade payables
Liabilitas sewa	366.351.986	-	366.351.986	Lease liabilities
Pinjaman lainnya	234.171.339.808	-	234.171.339.808	Others loan
Utang bank	14.489.833.159	419.418.117.553	433.907.950.712	Bank loans
Uang jaminan penyewa	10.998.959.977	11.342.437.593	22.341.397.570	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	20.764.624.922	15.179.573.695	35.944.198.617	Consumer financing
Bunga bank ditangguhkan	-	191.443.454.295	191.443.454.295	Deferred bank interest
Total	312.333.501.370	637.383.583.136	949.717.084.506	Total
31 Desember/ December 31, 2021				
Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total		
Kas dan setara kas	13.649.729.777	-	13.649.729.777	Cash and cash equivalents
Kas dibatasi penggunaannya	4.391.828.046	-	4.391.828.046	Restricted cash
Utang non-usaha	27.434.908.521	-	27.434.908.521	Non-trade payables
Liabilitas sewa	515.405.265	-	515.405.265	Lease liabilities
Pinjaman lainnya	229.811.613.978	-	229.811.613.978	Other loans
Utang bank	12.588.210.359	423.838.644.840	436.426.855.199	Bank loans
Uang jaminan penyewa	12.022.912.164	10.624.818.066	22.647.730.230	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	19.771.744.250	20.916.984.560	40.688.728.810	Consumer financing
Bunga bank ditangguhkan	-	178.618.636.835	178.618.636.835	Deferred bank interest
Total	320.186.352.360	633.999.084.301	954.185.436.661	Total
31 Desember/ December 31, 2020				
Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total		
Kas dan setara kas	16.634.762.999	-	16.634.762.999	Cash and cash equivalents
Kas dibatasi penggunaannya	4.387.506.327	-	4.387.506.327	Restricted cash
Utang non-usaha	39.641.005.021	-	39.641.005.021	Non-trade payables
Liabilitas sewa	568.071.750	461.428.265	1.029.500.015	Lease liabilities
Surat utang jangka menengah	121.007.100.001	-	121.007.100.001	Medium term notes
Utang bank	17.452.621.287	441.245.561.617	458.698.182.904	Bank loans
Uang jaminan penyewa	11.025.543.359	9.032.943.235	20.058.486.594	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	9.323.550.141	31.426.852.674	40.750.402.815	Consumer financing
Bunga bank ditangguhkan	-	129.349.444.909	129.349.444.909	Deferred bank interest
Total	220.040.160.885	611.516.230.700	831.556.391.585	Total
31 Desember/ December 31, 2019 ⁾				
Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total		
Kas dan setara kas	23.057.766.333	-	23.057.766.333	Cash and cash equivalents
Kas dibatasi penggunaannya	4.381.389.168	-	4.381.389.168	Restricted cash
Utang non-usaha	48.602.558.009	-	48.602.558.009	Non-trade payables
Surat utang jangka menengah	107.708.000.001	-	107.708.000.001	Medium term notes
Pembiayaan konsumen	14.219.447.160	26.777.672.465	40.997.119.625	Consumer financing
Uang jaminan penyewa	7.615.460.200	11.773.437.639	19.388.897.839	Tenant deposits
Utang bank	13.359.549.841	446.191.704.231	459.551.254.072	Bank loans
Bunga bank ditangguhkan	-	78.616.530.878	78.616.530.878	
Total	218.944.170.712	563.359.345.213	782.303.515.925	Total

⁾Disajikan kembali

As restated⁾

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Pengelolaan modal

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama tahun yang berakhir pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali).

Perusahaan mengawasi modal menggunakan rasio utang terhadap ekuitas, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas.

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Capital management

The main purpose of the Company's capital management is to ensure the maintenance of a healthy capital ratio to support the business and maximize shareholder returns.

The Company manages the capital structure and makes adjustments, if necessary, based on changes in economic conditions. To maintain and adjust the capital structure, the Company can adjust dividend payments to shareholders, issue new shares or seek funding through loans. There were no changes in objectives, policies or processes during the year ended March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated).

The Company oversees capital using the debt to equity ratio, which is the value of debt divided by the amount of equity.

40. AKTIVITAS NON-KAS

- a. Informasi tambahan tentang aktivitas non-kas yang signifikan adalah sebagai berikut:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}
Penambahan properti investasi melalui reklasifikasi dari persediaan/ <i>Additional of investment property through inventory reclassification</i>	-	-	-	2.182.113.251
Penambahan properti investasi melalui penyesuaian nilai wajar / <i>Additional of investment properties through fair value adjustment</i>	-	935.307.989.111	-	-
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari persediaan/ <i>Additional of fixed assets through inventory reclassification</i>	-	65.061.815.964	23.129.820.598	-
Penambahan aset tetap melalui kapitalisasi biaya pinjaman/ <i>Additional of fixed assets through capitalization of borrowing costs</i>	4.236.153.042	-	-	-
Penambahan aset tetap melalui penyesuaian nilai wajar aset tetap / <i>Additional of fixed assets through fair value adjustment</i>	-	389.447.626.545	-	-
Penambahan aset hak guna melalui liabilitas sewa/ <i>Additional of right of use assets through lease liabilities</i>	-	-	1.106.016.751	-
Total/ Total	4.236.153.042	1.389.817.431.620	24.235.837.349	2.182.113.251

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

- b. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan dijelaskan sebagai berikut:

- b. Reconciliation of liabilities arising from financing activities was explained as follows:

	1 Januari/ January 1, 2022	Arus Kas/ Cash Flow	Transaksi non kas/ Non-cash transactions	31 Maret/ March 31, 2022	
Utang non-usaha pihak berelasi	12.402.638.516	(12.402.638.516)	-	-	Non-trade payables related parties
Liabilitas sewa	515.405.265	(149.053.279)	-	366.351.986	Lease liabilities
Pembiayaan konsumen	40.688.728.810	(4.744.530.193)	-	35.944.198.617	Consumer financing
Utang bank	436.426.855.199	(2.518.904.487)	-	433.907.950.712	Bank loans
Pinjaman lainnya	229.811.613.978	4.359.725.830	-	234.171.339.808	Other loans
Total	719.845.241.768	(15.455.400.645)	-	704.389.841.123	Total

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022,
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. AKTIVITAS NON-KAS (lanjutan)

- b. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan dijelaskan sebagai berikut: (lanjutan)

	1 Januari/ January 1, 2021	Arus Kas/ Cash Flow	Transaksi non-kas/ Non-cash transactions	31 Desember/ December 31, 2021	
Utang non-usaha pihak berelasi	25.481.460.948	(13.078.822.432)	-	12.402.638.516	Non-trade payables related parties
Liabilitas sewa Pembiayaan	1.029.500.015	(514.094.750)	-	515.405.265	Lease liabilities
konsumen	40.750.402.815	(61.674.005)	-	40.688.728.810	Consumer financing
Surat utang jangka menengah	121.007.100.001	(121.007.100.001)	-	-	Medium term notes
Utang bank	458.698.182.904	(22.271.327.705)	-	436.426.855.199	Bank loans
Pinjaman lainnya	43.653.810.069	186.157.803.909	-	229.811.613.978	Other loans
Total	690.620.456.752	29.224.785.016	-	719.845.241.768	Total
	1 Januari/ January 1, 2020	Arus Kas/ Cash Flow	Transaksi non kas/ Non-cash transactions	31 Desember/ December 31, 2020	
Utang non-usaha pihak berelasi	33.962.867.064	(8.481.406.116)	-	25.481.460.948	Non-trade payables related parties
Liabilitas sewa Pembiayaan	-	(76.516.736)	1.106.016.751	1.029.500.015	Lease liabilities
konsumen	40.997.119.625	(246.716.810)	-	40.750.402.815	Consumer financing
Surat utang jangka menengah	107.708.000.001	13.299.100.000	-	121.007.100.001	Medium term notes
Utang bank	459.551.254.072	(853.071.168)	-	458.698.182.904	Bank loans
Pinjaman lainnya	-	43.653.810.069	-	43.653.810.069	Other loans
Total	642.219.240.762	47.295.199.239	1.106.016.751	690.620.456.752	Total
	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Arus Kas/ Cash Flow	Transaksi non-kas/ Non-cash transactions	31 Desember/ December 31, 2019 ^{*)}	
Utang non-usaha pihak berelasi	23.922.159.430	10.040.707.634	-	33.962.867.064	Non-trade payables related parties
Pembiayaan konsumen	53.831.715.753	(12.834.596.128)	-	40.997.119.625	Consumer financing
Surat utang jangka menengah	99.067.000.000	8.641.000.001	-	107.708.000.001	Medium term notes
Utang bank	461.759.599.496	(2.208.345.424)	-	459.551.254.072	Bank loans
Total	638.580.474.679	3.638.766.083	-	642.219.240.762	Total

^{*)}Disajikan kembali

As restated^{*)}

41. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

a. Perjanjian pinjaman kepada PT Indrabakti Mustika

Pada 21 September 2020, Perusahaan melakukan pinjaman kepada PT Indrabakti Mustika ("IBM") sebesar sebesar Rp7.000.000.000 yang digunakan sebagai modal kerja WBL.

41. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

a. Loan Agreement with PT Indrabakti Mustika

On September 21, 2020, the Company made a loan to PT Indrabakti Mustika ("IBM") amounting to Rp7,000,000,000 which used as WBL's working capital.

41. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

a. Perjanjian pinjaman kepada PT Indrabakti Mustika (lanjutan)

Tingkat suku bunga yang dibebankan kepada WBL sebesar 8% per tahun. Perjanjian ini akan jatuh tempo sampai dengan 20 September 2021 dan/atau dapat dilunasi sewaktu-waktu sebelum tanggal jatuh tempo. Pinjaman dapat diperpanjang dan di *roll over* atas kesepakatan antara kedua belah pihak yang akan dibuat dalam suatu addendum. Pada tahun 2021, Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman kepada IBM.

b. Perjanjian pinjaman kepada PT Secured Parking Indonesia

Pada 6 September 2019, Perusahaan melakukan pinjaman kepada PT Secured Parking Indonesia ("SPI") sebesar Rp10.000.000.000 yang digunakan sebagai revitalisasi gedung parkir di kawasan Balikpapan Superblock. Perjanjian ini akan jatuh tempo pada 10 Agustus 2029.

Tingkat suku bunga yang dibebankan kepada WBL sebesar 6,25% flat per tahun. Perusahaan diwajibkan untuk melunasi pinjaman ditambah dengan bunga selama - lamanya 10 tahun atau kesepakatan para pihak yang diatur dalam perjanjian untuk mempercepat pembayaran angsuran pokok ditambah bunga.

c. Perjanjian hutang piutang dengan Christopher Sumasto Tjia

Pada 28 Juni 2017 hingga 27 Juni 2022, perusahaan melakukan pinjaman kepada Christopher Sumasto Tjia selaku pemegang saham dengan maksimal pinjaman Rp170.000.000.000. Atas pinjaman pinjaman ini tidak dikenakan bunga pinjaman.

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun, yang terhitung mulai tanggal 28 Juni 2017 sampai 27 Juni 2022. Perjanjian pinjaman ini dapat diperpanjang menyesuaikan dengan kebutuhan kedua belah pihak.

Pada 31 Maret 2022, Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman kepada Christopher Sumasto Tjia selaku Pemegang Saham.

41. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

a. Loan Agreement with PT Indrabakti Mustika (continued)

The interest rate charged to WBL is 8% per annum. This agreement will mature until September 20, 2021 and/or can be repaid at any time before the maturity date. The loan can be extended and rolled over upon agreement between the two parties which will be made in an addendum. In 2021, the Company has repaid the entire loan to IBM.

b. Loan Agreement with PT Secured Parking Indonesia

On September 6, 2019, the Company made a loan to PT Secured Parking Indonesia ("SPI") amounting to Rp10,000,000,000 which was used to revitalize the parking building in the Balikpapan Superblock area. This agreement will due until August 10, 2029.

The interest rate charged to WBL is 6.25% flat per annum. The Company is required to repay the loan plus interest for a maximum of 10 years or the parties agreement is regulated in the agreement to accelerate the payment of principal plus interest installments.

c. Loan agreement with Christopher Sumasto Tjia

On June 28, 2017 until June 27, 2022, the Company made loans to Christopher Sumasto Tjia as shareholder with a maximum loan of Rp170,000,000,000. The loan doesn't arrange the interest rate in the agreement.

This agreement is valid for a period of 5 years, starting from June 28, 2017 to June 27, 2022. This loan agreement can be extended according to the needs of both parties.

As of March 31, 2022, the Company has repaid the entire loan to Christopher Sumasto Tjia as the Shareholder.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022, 31
DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND
2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

42. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN KEUANGAN TAHUN 2019

Perusahaan melakukan penyajian kembali atas laporan keuangan, dampak pada laporan keuangan tahun 2019 adalah sebagai berikut:

42. RESTATED FOR THE FINANCIAL STATEMENT IN 2019

The Company restated the financial statements, The impact on the 2019 financial statements are as follows:

31 Desember/December 2019				
Dilaporkan/ As reported	Penyesuaian/ Adjustment	Disajikan kembali/ As restated		
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan setara kas	22.839.577.608	218.188.725	23.057.766.333	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	132.545.124.061	(40.441.799.989)	92.103.324.072	Trade receivables - third parties
Piutang usaha - pihak berelasi	-	6.423.496.958	6.423.496.958	Trade receivables - related parties
				Non-trade receivables - third parties
Piutang non-usaha - pihak ketiga	5.521.861.290	(2.133.332.670)	3.388.528.620	Non-trade receivables - related parties
Piutang non-usaha - pihak berelasi	36.318.051.618	(36.318.051.618)	-	Inventories - real estate
Persediaan - real estat	150.651.667.463	(54.468.831.981)	96.182.835.482	Inventories - others
Persediaan - lainnya	231.378.098	-	231.378.098	Advances
Uang muka	42.770.063.784	(29.326.318.858)	13.443.744.926	Prepaid expenses
Biaya dibayar di muka	765.801.293	819.938.422	1.585.739.715	Others current assets
Aset lancar lainnya	84.236.531	(84.236.531)	-	
Aset tidak lancar				Non-current assets
Properti investasi - neto	707.421.619.688	(91.022.655.493)	616.398.964.195	Investment properties - net
Aset tetap - neto	12.528.255.108	134.781.817.146	147.310.072.254	Fixed assets - net
Aset tidak lancar lainnya	3.537.359.457	1.631.498.506	5.168.857.963	Other non current assets
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang usaha - pihak ketiga	(34.331.092.076)	5.585.178.662	(28.745.913.414)	Trade payables - third parties
Utang usaha - pihak berelasi	(467.198.906)	467.198.906	-	Trade payables - related parties
Surat utang jangka menengah	-	(107.708.000.001)	(107.708.000.001)	Medium term notes
Utang non-usaha - pihak ketiga	(127.163.282.943)	112.523.591.998	(14.639.690.945)	Non-trade payables - third parties
				Non-trade payables - related parties
Utang non-usaha - pihak berelasi	(115.897.031.729)	81.934.164.665	(33.962.867.064)	Accrued expenses
Biaya yang masih harus dibayar	(13.989.759.253)	(3.751.464.787)	(17.741.224.040)	Advance from customers and unearned revenue
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	(13.849.770.344)	(29.013.501.724)	(42.863.272.068)	Taxes payables
Utang pajak	(49.243.370.286)	5.806.653.834	(43.436.716.452)	Bank loans - short terms
Utang bank - jangka pendek	(92.711.339.729)	79.351.789.888	(13.359.549.841)	Consumer financing - short terms
Pembiayaan konsumen - jangka pendek	(582.734.261)	(13.636.712.899)	(14.219.447.160)	Retention payables
Utang retensi	(5.312.648.516)	2.093.453.706	(3.219.194.810)	Tenant deposits - short terms
Utang deposit - jangka pendek	-	(7.615.460.200)	(7.615.460.200)	
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Utang bank - jangka panjang	(377.310.002.684)	(68.881.701.547)	(446.191.704.231)	Bank loans - long terms
Bunga bank ditangguhkan	-	(78.616.530.878)	(78.616.530.878)	Deferred interest payment
Pembiayaan konsumen - jangka panjang	(40.302.871.475)	13.525.199.010	(26.777.672.465)	Consumer financing - long terms
Liabilitas imbalan kerja	(16.849.694.185)	(4.078.562.956)	(20.928.257.141)	Employee benefits liabilities
Utang deposit - jangka panjang	(28.606.680.047)	16.833.242.408	(11.773.437.639)	Tenant deposits - long terms
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	(200.000.000.000)	-	(200.000.000.000)	Share capital
Saldo laba (defisit)	1.337.635.915	163.476.761.689	164.814.397.604	Retained earnings (deficit)
Penghasilan komprehensif lain	64.844.520	21.967.025	86.811.545	Other comprehensive income
Tambahan modal disetor	-	(58.396.979.416)	(58.396.979.416)	

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022, 31
DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND
2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

42. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN KEUANGAN TAHUN 2019 (lanjutan)

Perusahaan melakukan penyajian kembali atas laporan keuangan, dampak pada laporan keuangan tahun 2019 adalah sebagai berikut: (lanjutan)

42. RESTATED FOR THE FINANCIAL STATEMENT IN 2019 (continued)

The Company restated the financial statements, The impact on the 2019 financial statements are as follows: (continued)

31 Desember/December 2019				
	Dilaporkan/ As reported	Penyesuaian/ Adjustment	Disajikan kembali/ As restated	
LABA (RUGI)				PROFIT (LOSS)
Penjualan dan pendapatan usaha	246.044.099.230	(3.975.137.611)	242.068.961.619	Sales and revenues
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(99.917.838.225)	(34.675.156.780)	(134.592.995.005)	Cost of sales and direct costs
Beban pemasaran	-	(12.109.289.885)	(12.109.289.885)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(136.085.548.330)	51.077.028.217	(85.008.520.113)	General and administrative expenses
Beban pajak penghasilan	(203.573.500)	(31.121.049)	(234.694.549)	Income tax expense
Beban pajak final	(10.986.233.798)	(4.264.153.727)	(15.250.387.525)	Final tax expense
Penghasilan (beban) lainnya - neto	(40.186.087.735)	37.710.366.304	(2.475.721.431)	Other income (expenses) – net
Penghasilan keuangan	-	147.803.486	147.803.486	Finance income
Beban keuangan	-	(69.730.181.712)	(69.730.181.712)	Finance cost
Penghasilan komprehensif lain	(13.349.549)	(21.967.025)	(35.316.574)	Other comprehensive income

43. (RUGI) LABA PER SAHAM DASAR

Rekonsiliasi perhitungan (rugi) laba per saham adalah sebagai berikut:

43. BASIC (LOSS) EARNING PER SHARES

The reconciliation of (loss) earning per shares calculation is as follow:

	31 Maret/ March 31, 2022	31 Maret/ March 31, 2021	31 Desember/ December 31 2021	31 Desember/ December 31, 2020	31 Desember/ December 31, 2019¹⁾	
(Rugi) laba neto tahun berjalan	(1.942.986.540)	(10.730.370.482)	863.184.428.450	(109.416.093.255)	(77.185.025.114)	Net (loss) Income for the year
Jumlah rata-rata terimbang saham	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	Weighted average number of shares
(Rugi) laba per saham dasar	(9.715)	(53.652)	4.315.922	(547.080)	(385.925)	Basic (loss) earning per share

¹⁾Disajikan kembali

As restated¹⁾

Perusahaan tidak memiliki efek yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 – disajikan kembali).

The Company does not have dilutive securities as of March 31, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 – as restated).

44. SALDO LABA DICADANGKAN

Undang-undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 1/1995 yang diterbitkan di bulan Maret 1995 dan telah diubah dengan Undang-undang No. 40/2007 yang diterbitkan pada bulan Agustus 2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari laba neto sejumlah minimal 20% dari jumlah modal Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan penyisihan tersebut.

Per 31 Maret 2022, Perusahaan masih belum membentuk saldo laba dicadangkan.

44. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

Republic of Indonesia Limited Liability Law No. 1/1995 issued in March 1995 and amended by Law No. 40/2007 issued in August 2007, requires the formation of a general reserve of net profit of at least 20% of the total issued and fully paid capital of the Company. The law does not regulate the time period for the establishment of the allowance.

As of March 31, 2022, the Company are still not create the appropriated retained earnings.

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2022, 31 DESEMBER 2021,
2020 DAN 2019 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 31 MARET 2022, 31
DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020
AND 2019 AND FOR THE YEARS ENDED
MARCH 31, 2022, DECEMBER 31, 2021, 2020 AND
2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**45. PERKARA HUKUM DAN LIABILITAS
BERSYARAT**

Pada tanggal, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 (2019 - disajikan kembali), Perusahaan mempunyai 2 (dua) perkara hukum, yaitu :

- a. Perusahaan terdaftar dalam perkara perdata register nomor 467 K/Pdt/2021 tanggal 17 maret 2021 pada Mahkamah Agung antara Perusahaan selaku Pemohon Kasasi melawan Lina Handoko selaku Termohon Kasasi (dahulu Perkara Perdata register No.61/Pdt.G/2019/PN/Bpp pada Pengadilan Negeri Balikpapan, antara Lina Handoko selaku Penggugat melawan Perusahaan selaku Tergugat. Mahkamah Agung telah menghukum Perusahaan untuk mengembalikan uang pembayaran pembelian satuan rumah susun (Apartemen) Aeropolis Unit 901 kepada Lina Handoko secara langsung dan seketika (tunai) sejumlah Rp1.300.000.000.
- b. Perusahaan terdaftar dalam Perkara Perdata register No.115/Pdt.G/2021/PN.Bpp tanggal 25 Oktober 2021 pada Pengadilan Negeri Balikpapan, antara Perusahaan selaku Penggugat melawan PT Mitra Busana Sentosa selaku Tergugat. Jumlah yang diperkarakan sebesar Rp895.561.834.

Pada tanggal 19 Januari 2022, Perusahaan dan PT Mitra Busana Sentosa melaksanakan berita acara pelaksanaan putusan pengadilan nomor 115/PDT.G/2021/PN.BPP tanggal 25 Oktober 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap dimana PT Mitra Busana Sentosa menyatakan tunduk untuk melakukan pembayaran kepada Perusahaan sebesar Rp461.003.729.

- c. Perusahaan terdaftar dalam perkara perdata register No.469 K/Pdt/2021 tanggal 17 maret 2021 pada Mahkamah Agung antara Perusahaan Diana Handoko selaku Penggugat melawan Perusahaan selaku Tergugat. Putusan kasasi menyatakan bahwa Perusahaan harus membayarkan *return guarantee* (ROI) beserta denda senilai Rp373.539.373.

Pada tanggal 11 Februari 2022, Perusahaan dan Diana Handoko melaksanakan berita acara pelaksanaan putusan pengadilan atas perkara perdata register No.469 K/Pdt/2021 tanggal 17 maret 2021 dimana Perusahaan telah membayar membayarkan *return guarantee* (ROI) beserta denda senilai Rp373.539.373 kepada Diana Handoko pada tanggal 11 Februari 2022.

Hingga laporan keuangan ini diterbitkan, Perusahaan telah menyelesaikan seluruh Perkara hukum diatas.

45. LEGAL MATTERS AND CONTINGENCIES

As of December 31, 2021, 2020 and 2019 (2019 - as restated), the Company have 2 (two) legal cases, as follows:

- a. The Company is registered in the civil case register number 467 K/Pdt/2021 dated March 17, 2021 at the Supreme Court between the Company as the Petitioner for Cassation against Lina Handoko as the Respondent for Cassation (formerly Civil Case Register No.61/Pdt.G/2019/PN/Bpp in Balikpapan District Court, between Lina Handoko as the Plaintiff against the Company as the Defendant. The Supreme Court has sentenced PT Wulandari Bangun Laksana to return the payment for the purchase of the Aeropolis Unit 901 Flats (Apartment) to Lina Handoko directly and immediately (in cash) in the amount of Rp1,300,000,000.
- b. Civil case register No.115/Pdt.G/2021/PN.Bpp dated October 25, 2021 at the Balikpapan District Court, between PT Wulandari Bangun Laksana as the Plaintiff against PT Mitra Busana Sentosa as the Defendant. The amount that is being prosecuted is Rp895,561,834.

On January 19, 2022, the Company and PT Mitra Busana Sentosa carried out the minutes of the implementation of the court's decision No.115/PDT.G/2021/PN.BPP dated October 25, 2021 which has permanent legal force in which PT Mitra Busana Sentosa stated that it is subject to making payments to the Company amounted to Rp461,003,729.

- c. The Company is registered in the civil case register No.469 K/Pdt/2021 dated March 17, 2021 at the Supreme Court between Diana Handoko as the Plaintiff and the Company as the Defendant. The decision on the cassation stated that the Company had to pay a return guarantee (ROI) along with a fine of Rp373,539,373.

On February 11, 2022, the Company and Diana Handoko carried out the minutes of the implementation of the court's decision on the civil case register No.469 K/Pdt/2021 dated March 17, 2021 where the Company have paid the return guarantee (ROI) along with a fine of Rp373,539,373 to Diana Handoko on February 11, 2022.

Until this financial report is published, the Company has completed all of the above legal cases.

46. KEJADIAN SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN

- a. Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia telah mengesahkan Rancangan Undang-Undang tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP") menjadi Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 ("UU HPP"). UU HPP antara lain menetapkan kenaikan tarif PPN menjadi 11% yang berlaku sejak 1 April 2022 dan 12% berlaku paling lambat 1 Januari 2025, tarif PPh bagi Wajib Pajak Badan dan Bentuk Usaha Tetap sebesar 22% berlaku mulai Tahun Pajak 2022, Program Pengungkapan Sukarela Wajib Pajak mulai 1 Januari hingga 30 Juni 2022, serta pengenaan pajak karbon mulai 1 April 2022 dengan tarif minimum Rp30 per kilogram karbon dioksida ekuivalen atas emisi karbon yang memberikan dampak negatif bagi lingkungan hidup.
- b. Pada tanggal 23 Mei 2022, Perusahaan dan Lina Handoko menandatangani perjanjian perdamaian dimana para pihak sepakat untuk tidak melaksanakan (eksekusi) perkara perdata register No.467 K/Pdt/2021 tanggal 17 maret 2021, dengan beberapa kesepakatan perdamaian dibawah ini:
 1. Setelah perjanjian perdamaian ditandatangani, Perusahaan Laksana akan melakukan serah terima unit apartemen Aeropolis Unit 901 kepada Lina Handoko;
 2. Para pihak menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli Satuan Rumah Susun (apartemen) Unit Aeropolis No. 009/BSB Aeropolis/901/II/13 tanggal 12 Februari 2013;
 3. Lina Handoko membebaskan Perusahaan dari kewajiban untuk mengembalikan uang pembayaran atau pembelian apartemen Aeropolis Unit 901;
 4. Lina Handoko membebaskan Perusahaan untuk membayar denda keterlambatan serah terima apartemen Aeropolis Unit 901 sebesar 2% perbulan dari Rp1.300.000.000.
- c. Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris dari Perusahaan No. 007/WBL-DIR/VI/2022 tertanggal 29 Juni 2022, Dewan Komisaris Perusahaan telah membentuk Komite Audit, serta menunjuk Ketua dan Anggota Komite Audit tersebut. Dengan demikian, susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Veronica Pudjiati Lias	:	Chairman
Anggota	:	Handrian Saragih	:	Member
Anggota	:	Sudjadi Budiono	:	Member

46. EVENTS AFTER THE DATE OF THE FINANCIAL REPORT

- a. On October 29, 2021, President of the Republic of Indonesia has ratified the Bill of the Harmonisation of Taxation Regulations (the "HPP RUU") into Law No. 7 Year 2021 (the "HPP UU"). The HPP Law, among other things, stipulates an increase in the VAT rate to 11% effective from April 1, 2022 and to 12% which apply at the latest on January 1, 2025, CIT rate for Corporate Tax Payer and Permanent Establishment remains at 22% effective from Fiscal Year 2022, Taxpayer Voluntary Disclosure Program which starts from January 1, to June 30, 2022, and imposition of a carbon tax starting from April 1, 2022 at a minimum rate of Rp30 per kilogram of carbon dioxide equivalent to carbon emissions that have a negative impact on the environment.
- b. On May 23, 2022, the Company and Lina Handoko signed a peace agreement whereby the parties agreed not to carry out (execution) of the civil case register number 467 K/Pdt/2021 dated March 17, 2021, with the following peace agreements:
 1. After the peace agreement is signed, the Laksana Company will hand over the Aeropolis Unit 901 apartment unit to Lina Handoko;
 2. The parties declare that the agreement to bind the sale and purchase of the Aeropolis Unit No. 009/BSB Aeropolis/901/II/13 dated February 12, 2013;
 3. Lina Handoko releases the Company from the obligation to return the payment or purchase of the Aeropolis Apartment Unit 901;
 4. Lina Handoko freed PT Wulandari Bangun Laksana to pay a penalty for late handover of the Aeropolis apartment unit 901 of 2% per month from Rp1,300,000,000.
- c. Based on the Decree of the Board of Commissioners from the Company No. 007/WBL-DIR/VI/2022 dated June 29, 2022, the Company's Board of Commissioners has approved the Audit Committee, and appointed the Chairman and Members of the Audit Committee. Accordingly, the composition of the Company's Audit Committee is as follows:

46. KEJADIAN SETELAH TANGGAL LAPORAN
POSISI KEUANGAN (lanjutan)

- d. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi dari Perusahaan No. 009/WBL-DIR/VI/2022 tertanggal 29 Juni 2022, Perusahaan menunjuk Alessandro Martin Tiga sebagai Sekretaris Perusahaan.
- e. Berdasarkan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., Mhum., M.Kn No. 251 tanggal 28 Juni 2022, Perusahaan melakukan perubahan anggaran dasar Perseroan, diantaranya:
 - a. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering*);
 - b. Menyetujui perubahan Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka;
 - c. Menyetujui perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp1.000.000 per saham menjadi Rp10 per saham;
 - d. Menyetujui untuk meningkatkan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp200.000.000.000 menjadi sebesar Rp800.000.000.000;
 - e. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel melalui Penawaran Umum kepada masyarakat;
 - f. Menyetujui atas pengeluaran saham baru dengan jumlah sebanyak-banyaknya 2.341.713.398 saham, dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp10, sebagai pelaksanaan konversi utang kepada:
 1. Haddonston Viz Venture Pte. Ltd;
 2. Glory Venture Capital Ltd;
 - g. Menyetujui perubahan susunan Dewan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan;

Berdasarkan surat pemberitahuan perubahan data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0027441 tanggal 29 Juni 2022, Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Francisco Sumasto	:
Komisaris	:	Clarissa Ady Sumasto Tjia	:
Komisaris Independen	:	Veronica Pudjiati Lias	:

Dewan Direksi

Direktur Utama	:	Christopher Sumasto Tjia	:
Direktur	:	Leonardus Sutarmam	:
Direktur	:	Tjia Daniel Wirawan	:
Direktur	:	Nicholas Sumasto	:

46. EVENTS AFTER THE DATE OF THE FINANCIAL
REPORT (continued)

- d. Based on the Decree of the Board of Directors from the Company No. 009/WBL-DIR/VI/2022 dated 29 June 2022, the Company appointed Alessandro Martin Tiga as Corporate Secretary.
- e. Based on the Deed of Notary Christina Dwi Utami, S.H., Mhum., M.Kn No. 251 dated June 28, 2022, the Company made changes to the Company's articles of association, including:
 - a. Approved the Company's plan to conduct an Initial Public Offering;
 - b. Approved the change of the Company from a Private Company to a Public Company;
 - c. Approved the change in the nominal value of the shares from the original Rp1,000,000 per share to Rp. 10 per share;
 - d. Approved to increase the authorized share capital of the Company from the original Rp200,000,000,000 to Rp800,000,000,000;
 - e. Approved to issue shares in the Company's deposit/portfolio and offer/sell new shares to be issued from the portfolio through a Public Offering to the public;
 - f. Approved the issuance of new shares with a maximum number of 2,341,713,398 shares, with a nominal value of each share of Rp10, as the implementation of debt conversion to:

1. Haddonston Viz Venture Pte. Ltd;
2. Glory Venture Capital Ltd;

- g. Approved changes to the composition of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners;

Based on the notification letter of changes to the Company's data No. AHU-AH.01.09-0027441 dated June 29, 2022, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors is as follows:

Boards of Commissioners

President Commissioner	:
Commissioner	:
Independent Commissioner	:

Boards of Directors

President Director	:
Director	:
Director	:
Director	:

46. KEJADIAN SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)

- f. Berdasarkan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., Mhum., M.Kn No. 250 tanggal 28 Juni 2022, Para pemegang saham menyetujui penyisihan saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar Rp5.000.000.000.

Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya masih dibawah 20% dari total modal ditempatkan dan disetor penuh.

Sesuai dengan Pasal 70 Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, Perusahaan wajib mengalokasikan sejumlah dana tertentu dari laba netto tahunannya hingga mencapai 20% dari modal ditempatkan dan disetor penuh.

- g. Perusahaan mendapatkan persetujuan restrukturisasi pinjaman bank kepada BPD Kaltimara nomor 008/D-1/BPD-CR/IV/2022 pada 25 April 2022 sehubungan terkait dengan keringanan pembayaran diawal periode.

47. KESINAMBUNGAN USAHA

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2020, Perusahaan mengalami kerugian komprehensif dengan nilai masing-masing besar Rp1.954.742.048 dan Rp109.454.750.815. Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2021, Perusahaan mengalami laba komprehensif sebesar Rp1.252.619.906.334 yang sebagian besar disebabkan adanya surplus revaluasi atas properti investasi.

Untuk memperbaiki kondisi keuangan Perusahaan, manajemen melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Akan lebih fokus untuk *potential tenant* yang bergerak di bisnis *Food&Beverage*, misalnya *foodcourt* dan mengadakan layanan *drive thru*;
2. Mengadakan kerja sama dengan calon *tenant* khususnya yang bergerak dalam bidang otomotif dan pengadaan jaringan internet untuk melakukan kontrak jangka panjang pameran (*exhibition*) di mal E-Walk dan Pentacity, maupun sewa ruang di kawasan Balikpapan Superblock;
3. Menawarkan unit-unit yang tersedia kepada perusahaan-perusahaan yang mempunyai merk dagang terkenal (*branded*);
4. Mempertahankan *tenant* agar tetap melanjutkan sewa dengan pemberian *discount* sewa dan *service charge*;

46. EVENTS AFTER THE DATE OF THE FINANCIAL REPORT (continued)

- f. Based on the Deed of Notary Christina Dwi Utami, S.H., Mhum., M.Kn No. 250 dated June 28, 2022, the shareholders approved the appropriation of general reserve amounting to Rp5,000,000,000.

The balance of the general reserve are less than 20% of the issued and fully paid share capital.

Based on Article 70 in Law of Republic of Indonesia No. 40/2007, the Company is required to allocate a certain amount of reserve funds which shall be minimum 20% the issued and fully paid share capital.

- g. The company obtained approval for bank loan restructuring to BPD Kaltimara number 008/D-1/BPD-CR/IV/2022 on April 25, 2022 in connection with payment relief at the beginning of the period.

47. GOING CONCERN MATTER

As at March 31, 2022 and December 31, 2020, the Company was getting comprehensive loss amounting to Rp1,954,742,048 and Rp109,454,750,815, respectively. Meanwhile, as at December 31, 2021, the Company was getting comprehensive income amounting to Rp1,252,619,906,334 which mostly due to a revaluation surplus on investment property.

To improve the Company's financial condition, management takes the following steps:

1. Focused on the *potential tenant* in *Food&beverage* business, such as *foodcourt* and provide *drive thru* services;
2. Cooperate with prospective *Tenants*, especially those engaged in the automotive sector and providing internet networks to conduct long-term exhibition contracts at E-Walk and Pentacity Malls, as well as rent space in the Balikpapan Superblock area;
3. Offer available units to companies that have well-known trademarks (*branded*);
4. Maintaine tenants to continue their rent by providing rental discounts and service charges;

47. KESINAMBUNGAN USAHA (lanjutan)

Untuk memperbaiki kondisi keuangan Perusahaan, manajemen melakukan langkah-langkah sebagai berikut: (lanjutan)

5. Mengajukan restrukturisasi penurunan tingkat suku bunga pada BPD Kaltimara dan BCA serta pembiayaan lain pada PT KDB Tifa Finance Tbk, selaku Kreditur;
6. Melakukan efisiensi biaya operasional Perusahaan serta peningkatan produktifitas sumber daya manusia;
7. Meningkatkan jumlah pengunjung di kawasan Balikpapan Superblock serta melengkapi kebutuhan konsumen maka telah dilakukan kerjasama investasi dengan kesepakatan *revenue sharing* dengan membuka segmen unit usaha lain seperti:
 - a. Pembukaan segmen usaha BSB carwash dan showroom mobil;
 - b. Pembukaan segmen usaha parawisata dengan beroperasinya Pantai BSB;
 - c. Pembukaan segmen usaha hiburan dan olahraga serta restoran dengan beroperasinya Bowling Superblock, Score Sports Lounge dan Sunset Hotpot dan Korean Grill;
 - d. Pembukaan segmen usaha kesehatan dengan beroperasinya PAM Clinic dan layanan *drive thru* PAM Clinic;
8. Alih fungsi tower Metropolis yang sebelumnya atas unit kondotel tersebut dijual ke pihak ketiga akan dialihkan menjadi Hotel yang dikelola oleh PT Panca Sutji Berkat.

48. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Timbulnya *COVID-19* sejak awal tahun 2020 telah membawa ketidakpastian untuk kegiatan operasi Perusahaan dan berdampak pada hasil operasi Perusahaan serta posisi keuangannya pada periode setelah akhir tahun keuangan. Perusahaan menyadari akan tantangan yang timbul dari kejadian ini dan dampak potensial untuk sektor bisnis Perusahaan. Perusahaan akan meninjau situasi secara berkelanjutan, bekerja sama dengan pihak yang berwenang untuk mendukung mereka dalam menahan penyebaran *COVID-19*, dan berusaha untuk meminimalkan dampak terhadap bisnis Perusahaan. Dikarenakan atas terus berkembangnya situasi ini, dampak sepenuhnya dari penyebaran *COVID-19* masih menjadi ketidakpastian dan belum dapat ditentukan.

47. GOING CONCERN MATTER (continued)

To improve the Company's financial condition, management takes the following steps: (continued)

5. *Propose restructuring to reduce interest rates at BPD Kaltimara and BCA as well as other financing to PT KDB Tifa Finance Tbk, as the creditor;*
6. *Do efficiency related to the Company's operational costs and increase the productivity of human resources;*
7. *Increase the number of visitors in the Balikpapan Superblock area as well as to complement consumer needs, an investment cooperation has been carried out with a revenue sharing agreement by opening other business unit segments such as:*
 - a. *Opening of BSB carwash and car showroom business segment;*
 - b. *Opening of the tourism business segment with the operation of BSB Beach;*
 - c. *Opening of the entertainment and sports business segments as well as restaurants with the operation of Bowling Superblock, Score Sports Lounge and Sunset Hotpot and Korean Grill;*
 - d. *Opening of the health business segment with the operation of PAM Clinic and PAM Clinic's drive thru service;*
8. *Do the functional shift of the Metropolis tower, which previously sold the condotel unit to a third party, will be transferred to a hotel managed by PT Panca Sutji Berkat.*

48. ECONOMIC ENVIRONMENT UNCERTAINTY

The emergence of COVID-19 since early 2020 has brought uncertainties to the Company's business environment. It has impacted the Company's operations output and its financial position to the financial year end. The Company recognize the challenges poses by this pandemic situation and its potential impact to the Company's business sector. The Company will continuously overview their business in this situation, work closely with the local authorities to support their efforts in suppressing the spread of COVID-19, and minimize the impact to the Company's business. Hence the situation is still evolving, the impact of the COVID-19 outbreak is uncertain and could not be ascertained yet.

49. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Manajemen telah menerbitkan kembali laporan keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022. Laporan keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan laporan auditor independen No.00374/2.0853/AU.1/03/1258-1/1/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022, No. 00422/2.0853/AU.1/03/1258-2/1/VIII/2022 tanggal 5 Agustus 2022, No. 00441/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/VIII/2022 tanggal 29 Agustus 2022 dan No. 00467/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/IX/2022 tanggal 28 September 2022.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana, maka laporan keuangan tersebut diterbitkan kembali dengan disertai perubahan maupun tambahan pada catatan laporan keuangan sebagai berikut:

- a. Laporan posisi keuangan, sehubungan dengan penerbitan laporan penilaian independen yang baru atas revaluasi aset tetap dan properti investasi;
- b. Laporan laba (rugi) dan penghasilan komprehensif, sehubungan dengan penerbitan laporan penilaian independen yang baru atas revaluasi aset tetap dan properti investasi;
- c. Laporan perubahan ekuitas, sehubungan dengan penyesuaian nilai wajar aset tetap, penambahan kata defisit pada saldo laba negatif dan penyesuaian penyajian penghasilan komprehensif lain sesuai dengan peraturan No.VIII.G.7;
- d. Laporan arus kas, sehubungan dengan penyajian penerimaan dan pengeluaran utang bank pada arus kas aktivitas pendanaan dan klasifikasi persediaan, aset tetap dan properti investasi;
- e. Catatan 1 umum, sehubungan dengan penambahan informasi mengenai tanggal mulai beroperasi Perusahaan secara komersial dan informasi pemilik manfaat akhir dari Perusahaan;
- f. Catatan 6, sehubungan dengan penambahan pengungkapan atas jatuh tempo piutang non-usaha;
- g. Catatan 7, sehubungan dengan penyesuaian pengungkapan atas persentase penyelesaian proyek apartemen rubby dan proyek ruko dan klasifikasi bangunan properti;
- h. Catatan 10, sehubungan dengan penerbitan laporan penilaian independen yang baru atas revaluasi aset tetap dan penambahan pengungkapan properti investasi atas penggunaan peraturan POJK No.28/POJK.04/2021;

49. REISSUANCE OF FINANCE STATEMENTS

Management has reissued the financial statements for the three-month period ended March 31, 2022. The financial statements for the three-month period ended March 31, 2022 have been audited by KAP Tjahjadi dan Tamara with independent auditor report No.00374/2.0853/AU.1/ 03/1258-1/1/VI/2022 dated June 29, 2022, No. 00422/2.0853/AU.1/03/1258-2/1/VIII/2022 dated August 5, 2022, No. 00441/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/VIII/2022 dated August 29, 2022 and No. 00467/2.0853/AU.1/03/1258-3/1/IX/2022 dated September 28, 2022.

In connection with the proposed Initial Public Offering, the financial statements are reissued with changes or additions to the notes in the financial statements as follows:

- a. Statement of financial position, in connection with the issuance of new independent appraisal report on revaluation of fixed assets and investment properties;
- b. Statement of profit (loss) and other comprehensive income, in connection with the issuance of new independent appraisal report on revaluation of fixed assets and investment properties;
- c. Statement of changes in equity, in connection with fair value adjustment of fixed assets, addition statement of deficit to the negative earnings and adjustment of presentation of other comprehensive income as the regulation No.VIII.G.7;
- d. Statement of cash flows, in connection with the presentation of the cash receipt and cash payment of bank loans to the cash flow of financing activities and classifications of inventory, fixed assets and investment properties;
- e. General Note 1, in connection with the addition of information regarding the date of the start of the Company's commercial operations and the ultimate beneficial owner information of the Companies;
- f. Note 6, in relation to the addition of disclosure on the maturity of non-trade receivables;
- g. Note 7, in connection with the adjustment of disclosure on the percentage of completion of rubby apartment and shophouse projects and classifications of property buildings;
- h. Note 10, with respect to the issuance of new independent appraisal report on revaluation of investment properties and the addition of investment properties disclosures on used of POJK regulation No.28/POJK.04/2021;

49. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
(lanjutan)

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana, maka laporan keuangan tersebut diterbitkan kembali dengan disertai perubahan maupun tambahan pada catatan laporan keuangan sebagai berikut:

- i. Catatan 11, sehubungan dengan penerbitan laporan penilaian independen yang baru atas revaluasi aset tetap dan penambahan pengungkapan aset tetap atas penggunaan peraturan POJK No. 28/POJK.04/ 2021 serta penggunaan masing-masing aset tetap;
- j. Catatan 15, sehubungan dengan klasifikasi penyajian utang non-usaha;
- k. Catatan 16, sehubungan dengan penambahan pengungkapan bunga pada pinjaman lainnya;
- l. Catatan 20, sehubungan dengan estimasi beban pajak penghasilan periode 31 Maret 2022 sehubungan dengan perbedaan penyusutan fiskal dan komersil karena adanya penerbitan laporan penilaian independen yang baru atas revaluasi aset tetap;
- m. Catatan 22, sehubungan dengan pengungkapan transaksi yang mendasari utang retensi;
- n. Catatan 27, sehubungan dengan penambahan pengungkapan jumlah aset pengampunan pajak sesuai dengan PSAK 70;
- o. Catatan 28, sehubungan dengan penambahan penyajian penjualan dan pendapatan usaha berdasarkan pihak;
- p. Catatan 31, sehubungan dengan beban penyusutan periode 31 Maret 2022 karena adanya penerbitan laporan penilaian independen yang baru atas revaluasi aset tetap;
- q. Catatan 32, sehubungan dengan selisih nilai buku dan nilai wajar properti investasi karena adanya penerbitan laporan penilaian independen yang baru atas revaluasi properti investasi;
- r. Catatan 35, sehubungan dengan pengungkapan saldo atas pihak berelasi;
- s. Catatan 38, sehubungan dengan pengungkapan segmen operasi sesuai dengan Peraturan VIII G7;
- t. Catatan 41, sehubungan dengan penambahan pengungkapan jatuh tempo pada perjanjian dan ikatan penting;
- u. Catatan 46, sehubungan dengan penambahan kejadian setelah tanggal laporan posisi keuangan terkait dengan persetujuan restrukturisasi pinjaman dari BPD Kaltimara.

49. REISSUANCE OF FINANCE STATEMENTS
(continued)

In connection with the proposed Initial Public Offering, the financial statements are reissued with changes or additions to the notes in the financial statements as follows:

- i. Note 11, with respect to the issuance of new independent appraisal report on revaluation of fixed assets and addition of investment property disclosures on used of POJK regulation No.28/POJK.04/2021 and intension of each assets;*
- j. Note 15, with respect to the presentation classification of non-trade payables;*
- k. Note 16, with respect to the disclosure addition of interest for the other loans;*
- l. Note 20, with respect to estimated of income tax expenses as of March 31, 2022 regarding the difference between depreciation of fiscal and accounting due to the issuance of new independence appraisal report on revaluation of fixed assets.*
- m. Note 22, with respect to disclosure of transactions underlying retention payables;*
- n. Note 27, in connection with the addition of disclosures amount of tax amnesty assets according to PSAK 70;*
- o. Note 28, in connection with the addition of presentation of sales and operating income by party;*
- p. Note 31, regarding the depreciation expenses as of march 31, 2022 due to the issuance of new independence appraisal report on revaluation of fixed assets.*
- q. Note 32, regarding the difference between book value and fair value of investment properties due to the issuance of new independence appraisal report on revaluation of investment properties.*
- r. Note 35, regarding disclosure of balances to related parties;*
- s. Note 38, regarding the disclosure of operating segment in connection with regulation VIII G7;*
- t. Note 41, regarding the addition of maturity disclosures to significant agreements and commitments;*
- u. Note 46, in connection with the addition of events after the date of financial report related to the loan restructuring agreement from BPD Kaltimara.*