

Masa Penawaran Awal (Bookbuilding)	:	16 s.d. 20 Januari 2023
Perkiraan Tanggal Efektif	:	30 Januari 2023
Perkiraan Masa Penawaran Umum Perdana Saham	:	1 s.d. 3 Februari 2023
Perkiraan Tanggal Penjatahan	:	3 Februari 2023
Perkiraan Tanggal Distribusi Saham & Waran Seri I	:	6 Februari 2023
Perkiraan Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I di Bursa Efek Indonesia	:	7 Februari 2023
Perkiraan Tanggal Awal Perdagangan Saham dan Waran Seri I	:	7 Februari 2023
Perkiraan Tanggal Akhir Perdagangan Waran Seri I	:	4 Februari 2026
- Pasar Reguler & Negosiasi	:	6 Februari 2026
- Pasar Tunai	:	8 Agustus 2023 s.d. 6 Februari 2026
Perkiraan Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	6 Februari 2026
Perkiraan Akhir Masa Berlakunya Waran Seri I	:	6 Februari 2026

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

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

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

PT VASTLAND INDONESIA 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-SAHAM YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA BURSA EFEK INDONESIA.



PT VASTLAND INDONESIA TBK

("Perseroan")

Kegiatan Usaha Utama

Perseroan bergerak dalam bidang Real Estate Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa

Berkedudukan di Lampung, Indonesia

Kantor Pusat

Jl. Tembesu No.8A, Kel. Campang Raya, Sukabumi,

Bandar Lampung, Lampung 35122

Telepon: (0721) 8030 075

Website : www.vastland.co.id

Email : corporate.secretary@vastland.co.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 700.000.000 (tujuh ratus juta) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 22,54% (dua puluh dua koma lima empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) s.d. Rp109,- (seratus sembilan Rupiah) setiap saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebanyak-banyaknya Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) sampai dengan Rp76.300.000.000,- (tujuh puluh enam miliar tiga ratus juta Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesanan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Saham Perdana, Perseroan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 140.000.000 (seratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 5,82% (lima koma delapan dua persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 5 (lima) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 30 (tiga puluh) bulan. Waran Seri I adalah efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan Saham Biasa Atas Nama Perseroan yang bernilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp338,- (tiga ratus tiga puluh delapan Rupiah), yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 8 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 6 Februari 2026. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total dana dari Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp47.320.000.000,- (empat puluh tujuh miliar tiga ratus dua puluh juta Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum perdana saham adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegang hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen dan hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD") sesuai dengan Undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UUPT").

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT ERDIKHA ELIT SEKURITAS

PENJAMIN EMISI EFEK

[akan ditentukan kemudian]

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek menjamin seluruh penawaran saham secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) Terhadap Penawaran Umum Perseroan.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KONTRAK DENGAN PELANGGAN, TIDAK ADA JAMINAN BAHWA PELANGGAN YANG ADA SAAT INI AKAN MENYELESAIKAN KONTRAK ATAU PUNYAI WAKTU KONTRAK YANG AKAN JATUH TEMPO. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VII TENTANG FAKTOR RISIKO, DALAM PROSPEKTUS INI.

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

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

PT Vastland Indonesia Tbk. ("Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") di Jakarta dengan surat 002/VAST-PP/X/2022 tanggal 14 Oktober 2022, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608/1995 beserta Peraturan Pelaksanaannya (selanjutnya disebut "**UU Pasar Modal**").

Saham-saham yang ditawarkan ini direncanakan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia ("BEI") berdasarkan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang di keluarkan oleh BEI berdasarkan Surat No. S-10590/BEI.PP2/12-2022 tanggal 13 Desember 2022. Apabila Perseroan tidak dapat memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima akan dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan IX.A.2.

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

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

PT Erdikha Elit Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan selaku Penjamin Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek lainnya, Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini, seluruhnya dengan tegas menyatakan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal.

Penawaran Umum ini tidak didaftarkan berdasarkan undang-undang atau peraturan lain selain yang berlaku di Indonesia. Barang siapa di luar wilayah Indonesia menerima Prospektus ini, maka Prospektus ini tidak dimaksudkan sebagai dokumen penawaran untuk membeli saham ini, kecuali bila penawaran maupun pembelian saham tersebut tidak bertentangan atau bukan merupakan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara atau yuridiksi di luar wilayah Indonesia tersebut.

Perseroan telah mengungkapkan semua informasi yang wajib diketahui oleh masyarakat dan tidak terdapat lagi informasi material yang belum diungkapkan sehingga tidak menyesatkan publik.

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	iii
RINGKASAN	viii
BAB I. PENAWARAN UMUM	1
BAB II. RENCANA PENGGUNAAN DANA	11
BAB III. PERNYATAAN UTANG	15
BAB IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	23
BAB V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	27
BAB VI. FAKTOR RISIKO	46
BAB VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	50
BAB VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	51
A. Riwayat Singkat Perseroan	51
B. Kejadian Penting yang mempengaruhi Perkembangan Usaha	58
C. Perizinan	59
D. Perjanjian Penting	71
E. Asuransi	124
F. Aset Perseroan	126
G. Struktur Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Perseroan	133
H. Keterangan Tentang Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum	134
I. Pengurus dan Pengawasan Perseroan	138
J. Tata Kelola Perusahaan (<i>Good Corporate Governance</i>)	141
K. Sumber Daya Manusia	149
L. Keterangan Tentang Perkara Hukum Yang Sedang Dihadapi Perseroan, Direksi, dan Komisaris Perseroan	151
M. Persetujuan Lingkungan	151
N. Kegiatan dan Prospek Usaha Perseroan	152
BAB IX. EKUITAS	166
BAB X. KEBIJAKAN DIVIDEN	168
BAB XI. PERPAJAKAN	169
BAB XII. PENJAMINAN EMISI EFEK	172
BAB XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	174
BAB XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR	176
BAB XV. TATA CARA PEMINATAN DAN PEMESANAN EFEK BERSIFAT EKUITAS	197
BAB XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	206

BAB XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	207
BAB XVIII. LAPORAN KEUANGAN	208

DEFINISI DAN SINGKATAN

“Afiliasi”	: berarti pihak-pihak yang sebagaimana dimaksud dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya, yaitu: (a) hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; (b) hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut; (c) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama; (d) hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; (e) hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau (f) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
“Akuntan Publik”	: berarti Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
“Anggota Bursa”	: berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
“BAE”	: berarti Biro Administrasi Efek, yaitu PT Sinartama Gunita. Biro Administrasi Efek adalah Pihak yang berdasarkan kontrak dengan Perseroan melaksanakan pencatatan pemilikan Efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan Efek.
“Bank Kustodian”	: berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
“Bursa Efek” atau “BEI”	: berarti bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (4) UUPM, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, di mana saham ini dicatatkan.
“Daftar Pemesanan Pembelian Saham” atau “DPPS”	: berarti daftar yang memuat nama-nama dari pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan, yang disusun berdasarkan pemesanan pada Sistem Penawaran Umum.
“Efektif”	: berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 Peraturan No. IX.A.2, yaitu: 1. Atas dasar lewatnya waktu, yakni: - 45 hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum Saham; atau - 45 hari sejak tanggal perubahan terakhir atas Pernyataan Pendaftaran yang diajukan 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 suatu tindakan dari Perseroan untuk menawarkan Saham yang ditawarkan kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham di Pasar Perdana untuk dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.
“Harga Penawaran”	: berarti harga atas Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham, yaitu sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) – Rp109,- (seratus sembilan 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 Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja.
“Hari Kerja”	: berarti hari kerja pada umumnya tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.
“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.
“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.
“Konsultan Hukum”	: berarti Fahmy Hoessein & Partners yang melakukan pemeriksaan atas fakta hukum yang ada mengenai Perseroan serta keterangan hukum lain yang berkaitan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
“Manajer Penjatahan”	: berarti PT Erdikha Elit Sekuritas yang bertanggungjawab atas penjatahan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7 dan POJK No.41/2020 serta SEOJK No.15/2020.
“Masa Penawaran Umum Perdana Saham”	: berarti suatu periode dalam jangka waktu mana pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan dapat dilakukan dan pemesanan saham dapat dilakukan pada Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana ditentukan dalam Prospektus.
“Menkumham”	: berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
“OJK”	: berarti Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (“UU OJK”) yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga jasa pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal beralih dari Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU OJK.
“Pasar Perdana”	: berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan dicatatkan pada BEI.
“Pasar Sekunder”	Berarti perdagangan saham pada BEI setelah Tanggal Pencatatan.
“Pemegang Rekening”	: berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek dan/atau sub rekening efek di KSEI yang dapat merupakan Bank Kustodian atau Perusahaan Efek.
“Pemerintah”	: berarti Pemerintah Republik Indonesia.
“Penawaran Awal”	: berarti ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas efek yang akan ditawarkan dan/atau perkiraan harga penawaran efek.
“Penawaran Umum”	: berarti kegiatan penawaran Efek yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Efek kepada masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya.
“Partisipan Admin	: berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi Efek dan

Penawaran Umum Elektronik		ditunjuk oleh emiten sebagai Pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dalam hal ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas.
"Partisipan Sistem Penawaran Umum Elektronik"	:	berarti 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
"Penitipan Kolektif"	:	berarti penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI.
"Penjamin Emisi Efek"	:	berarti perseroan terbatas yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham atas nama Perseroan yang dalam hal ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, yang menjamin penjualan Saham Yang Ditawarkan dan berdasarkan kesanggupan penuh (<i>full commitment</i>) dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum Perdana Saham di pasar perdana kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek sesuai dengan bagian penjaminan dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
"Penjamin Pelaksana Emisi Efek"	:	berarti pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan penyelenggaraan, uan dan penjabatan Emisi Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham, dalam hal ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas.
"Penyedia Sistem Penawaran Umum Elektronik"	:	berarti Pihak yang ditunjuk oleh Otoritas Jasa Keuangan untuk menyediakan dan mengelola Sistem Penawaran Umum Elektronik
"Peraturan No. IX.A.2"	:	berarti Peraturan No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
"Peraturan No. IX.A.7"	:	berarti Peraturan No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjabatan Efek Dalam Penawaran Umum.
"Peraturan No. IX.J.1"	:	berarti Peraturan No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
"Peraturan OJK 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.
"Peraturan OJK No. 8/2017"	:	berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
"Peraturan OJK No. 15/2020"	:	berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka
"Peraturan OJK No. 17/2020"	:	berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
"Peraturan OJK No. 25/2017"	:	berarti Peraturan OJK No. 25 /POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
"Peraturan OJK No. 30/2015"	:	berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
"Peraturan OJK No. 33/2014"	:	berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
"Peraturan OJK No. 34/2014"	:	berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
"Peraturan OJK No. 35/2014"	:	berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

“Peraturan OJK 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.
“Peraturan OJK No. 42/2020”	:	berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
“Peraturan OJK No. 55/2015”	:	berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit
“Peraturan OJK No. 56/2015”	:	berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
“Perjanjian Pendaftaran Efek”	:	berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI Nomor SP-111/SHM/KSEI/1022 tanggal 4 November 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup oleh dan antara Perseroan dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.
“Perjanjian Penjaminan Emisi Efek” atau “PPEE”	:	berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Vastland Indonesia Tbk No.9 tanggal 3 Oktober 2022 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 79 tanggal 26 Desember 2022, yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang keduanya dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
“Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham” atau “PPAS”	:	berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Vastland Indonesia Tbk No. 8 tanggal 3 Oktober 2022 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 78 tanggal 26 Desember 2022, yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan PT Sinartama Gunita yang keduanya dibuat di hadapan Leolin Jayayanti S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
“Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran” atau “PPAW”	:	berarti akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham PT Vastland Indonesia Tbk., No.7 tanggal 3 Oktober 2022 sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No.77 tanggal 26 Desember 2022 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan PT Sinartama Gunita yang keduanya dibuat di hadapan Leolin Jayayanti S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
“Pernyataan Penerbitan Waran seri I” atau “PPW”	:	berarti akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Vastland Indonesia Tbk., No.6 tanggal 3 Oktober 2022 sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan No.76 tanggal 26 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Leolin Jayayanti S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
“Pernyataan Pendaftaran”	:	berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam UUPM dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
“Perseroan”	:	berarti PT Vastland Indonesia Tbk, berkedudukan di Kota Lampung, Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia.
“Perusahaan Efek”	:	berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai penjamin emisi efek, perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
“Percetakan Digital”	:	berarti perangkat yang dirancang memberikan solusi paling terjangkau untuk materi promosi khusus seperti kartu nama, surat, spanduk dan banyak lagi dibandingkan dengan metode offset. Percetakan digital memperpendek siklus produksi, dan menghasilkan produk akhir lebih cepat.
“Prospektus”	:	berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek.

“Prospektus Awal”	: berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan memuat seluruh informasi maupun fakta-fakta penting dan relevan mengenai Perseroan serta Saham Yang Ditawarkan, kecuali informasi yang berkaitan dengan jumlah Saham Yang Ditawarkan, Harga Penawaran, penjaminan emisi atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat diberlakukan, yang merupakan bagian dari Pernyataan Pendaftaran dalam bentuk dan isi yang sesuai dengan POJK No. 8/2017.
“Promosi”	: berarti kegiatan komunikasi yang dilakukan seseorang atau perusahaan kepada masyarakat luas dengan tujuan untuk memperkenalkan produk serta mempengaruhi mereka agar membeli dan menggunakan produk tersebut.
“Rupiah” atau “Rp”	: berarti mata uang Republik Indonesia.
“RUPS”	: berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
“Saham Baru”	: berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) yang akan dikeluarkan dari portepel Perseroan.
“Saham Yang Ditawarkan”	: berarti saham baru yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum Perdana Saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya 700.000.000 (tujuh ratus juta) saham atas nama, masing-masing dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) yang selanjutnya akan dicatatkan pada Bursa Efek pada Tanggal Pencatatan.
“Sistem Penawaran Umum Elektronik”	: berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum.
“Tanggal Distribusi”	: berarti tanggal dimana Saham Yang Ditawarkan akan didistribusikan kepada para investor secara elektronik oleh KSEI kepada Pemegang Rekening, dalam jangka waktu paling lambat sebelum pencatatan Efek di Bursa Efek.
“Tanggal Pembayaran”	: berarti tanggal pembayaran dana hasil Penawaran Umum dari Partisipan Admin kepada Emiten setelah dikurangi dengan imbalan jasa atas pemesanan dan penjualan Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum yang wajib diserahkan paling lambat 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan.
“Tanggal Pencatatan”	: berarti tanggal pencatatan saham untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penawaran Umum.
“Tanggal Penjatahan”	: berarti tanggal penjatahan Saham Yang Ditawarkan setelah berakhirnya masa penawaran efek sesuai ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam POJK Nomor 41/POJK.04/2020.
“Undang-Undang Pasar Modal” atau “UUPM”	: berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608.
“UUPT”	: berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 4756.
“WIB”	: Waktu Indonesia Bagian Barat (GMT +7.00)

RINGKASAN

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

Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo, jumlah, persentase, 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.

UMUM

Perseroan didirikan dengan nama PT Vastland Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 16 tertanggal 21 Februari 2011, yang dibuat di hadapan Adrian Djuaini, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh status badan hukum dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal 16 Maret 2021 Nomor AHU-13354.AH.01.01.Tahun 2011; (ii) didaftar dalam daftar Perseroan Nomor AHU-0021398.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 16 Maret 2021; ("Akta Pendirian").

Sejak pendirian, Perseroan memulai operasional kegiatan usaha pada tahun 2012 dengan kegiatan usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dengan spesifik pada pengembangan properti logistik (pergudangan). Kegiatan Usaha tersebut merupakan kegiatan usaha yang masih di jalankan Perseroan sampai dengan saat ini. Lokasi kegiatan usaha Perseroan terletak di 5 Provinsi di Pulau Sumatera dan 1 Provinsi di Pulau Jawa. Fokus Perseroan adalah Pengembangan dan Penyewaan Gudang dalam bentuk *Built-To-Suit* Dan *General Warehouses*. Gudang yang dimiliki perseroan disewakan untuk berbagai industri, umumnya untuk kebutuhan *Fast Moving Consumer Goods (FMCG)*, perdagangan komoditas, penyedia 3PL (*Third Party Logistics*).

Perseroan berkedudukan di :

di Lampung, Indonesia

Kantor Pusat:

Jl. Tembesu No.8A, Kel. Campang Raya, Sukabumi,

Bandar Lampung, Lampung 35122

Telepon : (0721) 8030 075

Website : www.vastland.co.id

Email : corporate.secretary@vastland.co.id

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Ir. Hendry Gunawan	200	200.000.000	80,00
2. Vicky Vergilius Gunawan	50	50.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	250.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	750	750.000.000	

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp 50,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	9.600.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	88,89%
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	9,88%
Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,99%
Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,12%
Yuanita Tjoatjawinata	2.970.000	148.500.000	0,12%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.405.700.000	120.285.000.000	100,00%
Saham dalam Portepel	7.194.300.000	359.715.000.000	

KETERANGAN TENTANG EFEK BERSIFAT EKUITAS YANG DITAWARKAN

Jumlah Penawaran Umum	:	Sebanyak-banyaknya 700.000.000 (tujuh ratus juta) Saham Biasa Atas Nama.
Persentase Penawaran Umum	:	Sebanyak-banyaknya 22,54% (dua puluh dua koma lima empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
Nilai Nominal	:	Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham
Harga Penawaran	:	Rp100,- (seratus Rupiah) – Rp109,- (seratus Sembilan Rupiah) setiap saham.
Total Hasil Penawaran Umum	:	Sebanyak-banyaknya Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) sampai dengan Rp76.300.000.000,- (tujuh puluh enam miliar tiga ratus juta Rupiah).
Jumlah Waran	:	Sebanyak-banyaknya 140.000.000 (seratus empat puluh) juta waran seri I.

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum seluruhnya merupakan saham baru, serta 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 (HMETD) sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.

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

Keterangan	Nominal Rp50,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Sesudah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	9.600.000.000	480.000.000.000		9.600.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	88,89%	2.138.400.000	106.920.000.000	68,85%
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	9,88%	237.600.000	11.880.000.000	7,65%
Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,99%	23.760.000	1.188.000.000	0,76%
Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,12%	2.970.000	148.500.000	0,10%
Yuanita Tjoatjawinata	2.970.000	148.500.000	0,12%	2.970.000	148.500.000	0,10%
Masyarakat				700.000.000	35.000.000.000	22,54%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	2.405.700.000	120.285.000.000		3.105.700.000	155.285.000.000	100,00 %
Jumlah saham dalam Portepel	7.194.300.000	359.715.000.000		6.494.300.000	324.715.000.000	

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp50,- per saham					
	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	9.600.000.000	480.000.000.000		9.600.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	68,85%	2.138.400.000	106.920.000.000	65,88%
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	7,65%	237.600.000	11.880.000.000	7,32%
Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,76%	23.760.000	1.188.000.000	0,74%
Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,10%	2.970.000	148.500.000	0,09%
Yuanita Tjoatjawinata	2.970.000	148.500.000	0,10%	2.970.000	148.500.000	0,09%
Masyarakat						
- Saham	700.000.000	35.000.000.000	22,54%	700.000.000	35.000.000.000	21,57%
- Waran				140.000.000	7.000.000.000	4,31%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	3.105.700.000	155.285.000.000	100,00	3.245.700.000	162.285.000.000	100,00%
Jumlah saham dalam Portepel	6.494.300.000	324.715.000.000		6.354.300.000	317.715.000.000	

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

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

1. Sebesar Rp33.056.000.000 (tiga puluh tiga miliar lima puluh enam juta Rupiah) akan digunakan untuk pembelian aset berupa bidang-bidang tanah dan bangunan.
2. Sebesar Rp16.000.000.000 (enam belas miliar Rupiah) akan digunakan untuk melunasi seluruh pinjaman berelasi kepada PT Bhinneka Kreasi Perdana.
3. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja, yang digunakan untuk biaya operasional Perseroan. serta untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, termasuk dan tidak terbatas pada BPHTB, Notaris, serta biaya terkait lainnya.

Sedangkan dana yang akan diperoleh dari hasil Pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan Perseroan untuk modal kerja.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Berikut ini disajikan laporan posisi keuangan serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Laporan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Saur Sitanggang, CPA., serta untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Pranata Kembaren CPA., dalam laporan Auditor Independen No.1528/2.1133/AU.1/05/1393-3/1/XI/2022 tanggal 10 November 2022.

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

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 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 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dan 30 September 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 PERSEROAN

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan bank	3.705.148.194	351.222.146	2.375.742.567	693.781.784	500.108.844
Piutang usaha - pihak ketiga	113.285.081	156.987.324	85.181.706	161.512.673	480.821.323
Piutang lain-lain - pihak ketiga	20.749.980	20.999.980	34.848.710	220.965.907	125.801.320
Persediaan	-	-	-	-	9.041.449
Uang muka – bagian lancar	-	-	-	204.000.000	-
Pajak dibayar dimuka	6.708.914.267	3.478.409.741	1.610.937.280	1.491.997.108	1.058.324.483
Jumlah Aset Lancar	10.548.097.522	4.007.619.191	4.106.710.263	2.772.257.472	2.174.097.419
ASET TIDAK LANCAR					
Properti investasi - neto	260.795.981.110	260.795.981.110	239.709.081.110	134.181.389.199	126.442.990.807
Aset tetap - neto	469.433.581	514.374.819	620.136.696	2.233.305.693	2.761.145.466
Pajak dibayar dimuka	2.002.576.708	2.032.160.472	2.392.806.750	2.401.555.100	899.519.508
Uang muka - bagian tidak lancar	400.000.888	400.000.888	1.509.005.388	-	770.481.751
Uang jaminan bank	588.571.314	588.571.314	462.000.000	185.000.000	185.000.000
Biaya tangguhan hak atas tanah - neto	1.862.632.825	1.100.433.723	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	266.119.196.426	265.431.522.326	244.693.029.944	139.001.249.992	131.059.137.532
JUMLAH ASET	276.667.293.948	269.439.141.517	248.799.740.207	141.773.507.464	133.233.234.951
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang bank jangka pendek	1.938.733.833	-	-	126.912.159	1.950.677.306
Utang usaha - pihak ketiga	152.553.026	14.613.500	23.851.972	90.076.212	1.596.596.880
Utang lain-lain					
- pihak ketiga	11.000.000	-	2.000.000	20.630.000	19.025.509
- pihak berelasi	20.853.515.580	16.000.000.000	-	20.185.512.396	17.588.374.478
Utang pajak	10.997.608	26.611.352	476.906.001	24.265.795	51.866.318
Beban masih harus dibayar	240.428.866	250.735.605	157.547.128	160.540.924	112.615.529
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	16.471.425.262	17.296.744.541	16.109.372.800	14.919.971.080	10.583.244.828
Sewa pembiayaan	-	-	-	-	27.020.000
Utang bank jangka panjang					
- bagian jatuh tempo satu tahun	10.262.581.160	10.501.129.585	9.040.180.898	8.785.464.810	14.967.881.750
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	49.941.235.335	44.089.834.583	25.809.858.799	44.313.373.376	46.897.302.598

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	10.174.140.913	12.901.237.782	16.909.585.247	25.952.411.774	31.778.675.049
Pendapatan diterima dimuka - bagian tidak lancar	20.025.767.081	20.321.604.717	23.928.067.498	24.015.551.000	8.995.195.080
Liabilitas imbalan pascakerja	119.050.674	100.190.957	62.471.523	60.593.904	33.145.896
Uang jaminan pelanggan	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	30.368.958.668	33.373.033.456	40.950.124.268	50.078.556.678	40.807.016.025
JUMLAH LIABILITAS	80.310.194.003	77.462.868.039	66.759.983.067	94.391.930.054	87.704.318.623
EKUITAS					
Modal Saham					
nilai nominal Rp 100 per saham tanggal 31 Agustus, 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 dan Rp 1.000.000 per saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019					
Modal dasar - 4.800.000.000 saham tanggal 31 Agustus, 30 Juni 2022 dan 2.187.000.000 saham tanggal 31 Desember 2021 dan 1.000 saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019					
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.202.850.000 saham tanggal 31 Agustus, 30 Juni 2022 dan 546.750.000 saham tanggal 31 Desember 2021 dan 250 saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019					
	120.285.000.000	120.285.000.000	54.675.000.000	250.000.000	250.000.000
Tambahan modal disetor	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000
Penghasilan Komprehensif lain	(21.821.268)	(17.076.495)	(7.586.950)	(5.802.810)	(856.413)
Saldo Laba					
Dicadangkan	180.000.000	180.000.000	180.000.000	-	-
Belum Dicadangkan	68.534.465.213	64.148.893.973	119.812.888.090	39.757.924.220	37.900.316.741
Jumlah Ekuitas	196.357.099.945	191.976.273.478	182.039.757.140	47.381.577.410	45.528.916.328
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	276.667.293.948	269.439.141.517	248.799.740.207	141.773.507.464	133.233.234.951

*) tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PERSEROAN

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember		
	2022**	2021**	2022	2021*	2021	2020	2019
PENDAPATAN	19.037.954.757	15.923.969.356	11.189.023.413	10.797.768.290	21.900.321.887	18.902.543.070	17.332.926.067
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(1.033.872.560)	(1.189.777.065)	(578.677.869)	(991.006.418)	(1.438.247.173)	(7.224.300.374)	(6.110.624.738)
LABA BRUTO	18.004.082.197	14.734.192.291	10.610.345.544	9.806.761.872	20.462.074.714	11.678.242.696	11.222.301.329
Beban Umum dan Administrasi	(5.991.831.499)	(4.675.671.775)	(3.434.960.940)	(3.569.446.116)	(6.228.420.350)	(7.494.171.514)	(6.360.071.109)
Kenaikan nilai wajar atas properti investasi	3.986.900.000	(4.675.671.775)	3.986.900.000	-	103.338.334.031	-	-
Pendapatan keuangan	3.176.620	1.923.635	2.741.854	424.807	2.905.852	3.621.532	2.313.620
Beban keuangan	(1.645.620.593)	(2.383.172.795)	(1.198.204.316)	(1.629.790.723)	(3.005.996.665)	(2.367.967.166)	(3.400.254.304)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember		
	2022**	2021**	2022	2021*	2021	2020	2019
Lain-lain - neto	(11.790.000)	510.834	11.790.000	-	118.542.710	53.835.229	-
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	14.344.916.725	7.677.782.189	9.955.032.142	4.607.949.840	114.687.440.292	1.873.560.777	1.464.289.536
PAJAK PENGHASILAN	(13.339.602)	(20.024.838)	(9.026.259)	(13.712.890)	(27.476.422)	(15.953.298)	(15.806.802)
LABA NETO	14.331.577.123	7.657.757.350	9.946.005.883	4.594.236.950	114.659.963.870	1.857.607.479	1.448.482.734
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN							
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi							
Pengukuran kembali imbalan pascakerja Pajak penghasilan terkait	(14.234.318)	(1.338.105)	(9.489.545)	(2.225.879)	(1.784.140)	(4.946.397)	(856.413)
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF	14.317.342.805	7.656.419.245	9.936.516.338	4.592.011.071	114.658.179.730	1.852.661.082	1.447.626.321
LABA PER SAHAM DASAR	5,96	3,82	4,13	2,29	57,04	0,93	0,72

*) tidak diaudit

**) tidak diaudit dan direvisi

RASIO KEUANGAN

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember	
	2022**	2022	2021*	2021	2020	2019
Rasio Usaha						
Laba sebelum pajak / Pendapatan	75,35%	88,97%	42,68%	523,68%	9,91%	8,45%
Laba tahun berjalan / Pendapatan	75,20%	88,81%	42,53%	523,55%	9,80%	8,35%
Laba tahun berjalan / Jumlah Aset (ROA)	5,17%	3,69%	1,85%	46,08%	1,31%	1,09%
Laba tahun berjalan / Jumlah Ekuitas (ROE)	7,29%	5,18%	2,52%	62,99%	3,91%	3,18%
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)*</i>	3,11x	2,28x	n.a.	7,97x	1,00x	0,93x
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)**</i>	9,72x	9,31x	3,83x	39,15x	1,79x	1,43x

*) $DSCR = EBITDA / \text{Pokok Pinjaman} + \text{Bunga}$

**) $ICR = EBIT / \text{Beban Bunga}$

Rasio Keuangan (x)

Current Ratio (Aset lancar / liabilitas jangka pendek)	0,21x	0,09x	n.a	0,16x	0,06x	0,05x
Liabilitas / Jumlah aset (DAR)	0,29x	0,29x	n.a	0,27x	0,67x	0,66x
Liabilitas / Jumlah ekuitas (DER)	0,41x	0,40x	n.a	0,37x	1,99x	1,93x

Pertumbuhan (%)

Pendapatan	19,56%	3,62%	n.a	15,86%	9,06%	n.a
EBITDA	44,20%	76,32%	n.a	1.101,95%	(0,77)%	n.a

Keterangan	30 September	30 Juni		31 Desember		
	2022**	2022	2021*	2021	2020	2019
Laba tahun berjalan	87,00%	116,39%	n.a	6088,84%	27,98%	n.a
Properti ilnvestasi	-	8,80%	n.a	78,65%	6,12%	n.a
Total Aset	2,68%	8,30%	n.a	75,49%	6,41%	n.a
Total Liabilitas	3,68%	16,03%	n.a	(29,27)%	22,72%	n.a
Total Ekuitas	2,28%	5,46%	n.a	284,20%	4,07%	n.a

*) tidak diaudit

**) tidak diaudit dan direviu

FAKTOR RISIKO

Risiko usaha dan risiko umum yang dihadapi Perseroan di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja usaha Perseroan, yaitu sebagai berikut:

Risiko utama yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelangsungan kegiatan usaha perseroan

- Risiko Kontrak dengan Pelanggan

Risiko usaha

- Risiko pendanaan dalam melakukan pembelian lahan dan pembangunan gudang
- Risiko tidak mendapatkan pelanggan
- Risiko tidak berhasil memperoleh lahan baru yang sesuai dengan kebutuhan Perseroan
- Risiko pengambilalihan lahan untuk kepentingan pemerintah
- Risiko infrastruktur yang belum memadai
- Risiko Sengketa Lahan dan Gugatan Hukum
- Risiko Bencana Alam

Risiko Umum

- Risiko Perubahan kondisi perekonomian
- Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan
- Risiko ketentuan pemerintah terkait kegiatan ekspor maupun impor

Risiko Bagi Investor

- Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham
- Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan
- Risiko Terkait Kebijakan Dividen
- Risiko Terkait Penerbitan Saham Atau Surat Berharga Bersifat Ekuitas Lainnya

KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini mulai tahun buku 2022 dan seterusnya, manajemen Perseroan bermaksud membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak – banyaknya 30% (tiga puluh persen) atas laba bersih tahun berjalan Perseroan. Besarnya pembagian dividen akan, bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya.

Apabila keputusan telah dibuat untuk membayar dividen, dividen tersebut akan dibayar dalam Rupiah.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik.

KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Sejak pendirian, Perseroan telah memulai kegiatan Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa. Saat ini kegiatan usaha Perseroan lebih spesifik pada pengembangan properti logistik (pergudangan) yang terletak di Sumatera dan Jawa. Fokus Perseroan adalah Pengembangan dan Penyewaan Gudang dalam bentuk *Built-To-Suit* Dan *General Warehouses*. Gudang yang dimiliki perseroan disewakan untuk berbagai industri, umumnya untuk kebutuhan *Fast Moving Customer Goods (FMCG)*, *Beverage*, Komoditi Perdagangan, dan Penyedia 3PL (*Third Party Logistics*).

Dalam menjalankan kegiatan pengembangan dan penyewaan pergudangan, Perseroan memberikan konsep layanan pergudangan diantaranya:

Built-to-suit Warehouses

Built-to-suit warehouses merupakan gudang yang menyesuaikan dengan kebutuhan pelanggan dalam hal lokasi, desain dan layout guna memenuhi kebutuhan pelanggan. built-to-suit disewakan kepada penyewa tunggal (*single tenant*), konsep pergudangan ini memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak, bagi pihak penyewa, keuntungan di dapatkan dari spesifikasi yang sebelumnya telah disampaikan kepada Perseroan agar gudang tersebut dapat memenuhi kebutuhannya, seperti layout bangunan, kelengkapan fasilitas bongkar muat, lahan parkir, akses, ketinggian bangunan, jenis material guna meminimalisir berbagai risiko dan persyaratan lainnya. Sedangkan Perseroan mendapatkan keuntungan berupa jaminan pendapatan pada beberapa tahun kedepan, dikarenakan dalam konsep built-to-suit, jangka waktu sewa atas gudang tersebut diperuntukkan bagi jangka waktu sewa yang lebih lama (berkisar 3 tahun keatas). Namun dalam konsep Built-to-suit, membutuhkan waktu yang sedikit lebih lama dalam melakukan pembangunan agar sesuai dengan kebutuhan pelanggan.

General Warehouses

Terlepas dari gudang *Built-to-suit*, Perseroan menyadari bahwa beberapa pelanggan membutuhkan gudang berkualitas tinggi yang siap tersedia. Dikarenakan hal tersebut, Perseroan memiliki konsep *General Warehouses*. Konsep ini merupakan penyediaan gudang umum untuk melayani permintaan ruang penyimpanan tanpa spesifikasi khusus untuk menangani penyimpanan berbagai jenis barang yang tidak memerlukan penanganan khusus.

PROSPEK USAHA PERSEROAN

Berdasarkan informasi yang di rilis oleh Badan Pusat Statistik, Ekonomi Indonesia triwulan II-2022 dibanding triwulan II-2021 (*y-on-y*) mengalami pertumbuhan sebesar 5,44 persen. Pertumbuhan terjadi pada hampir semua lapangan usaha. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan signifikan adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 21,27 persen dan Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 9,76 persen. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan juga mengalami pertumbuhan sebesar 4,01 persen.

Dalam dokumentasi yang sama, BPS juga memberikan informasi sehubungan dengan kontribusi PDB secara regional. Secara spasial, struktur perekonomian Indonesia pada triwulan II-2022 dipimpin oleh kelompok provinsi di Pulau Jawa dengan kontribusi terhadap PDB sebesar 56,55 persen; diikuti Pulau Sumatera sebesar 22,03 persen; Pulau Kalimantan sebesar 9,09 persen; Pulau Sulawesi sebesar 7,09 persen; Pulau Bali dan Nusa Tenggara sebesar 2,73 persen; serta Pulau Maluku dan Papua sebesar 2,51 persen. Penguatan pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan II-2022 dibanding triwulan II-2021 terlihat pada semua kelompok pulau, dimana kelompok Pulau Maluku dan Papua kembali mencatat pertumbuhan (*y-on-y*) tertinggi sebesar 13,01 persen; diikuti Pulau Sulawesi sebesar 6,47 persen; Pulau Jawa tumbuh sebesar 5,66 persen; Pulau Sumatera sebesar 4,95 persen; Pulau Kalimantan sebesar 4,25 persen; dan terakhir Pulau Bali dan Nusa Tenggara tumbuh sebesar 3,94 persen.

Kegiatan usaha Perseroan merupakan Penyewaan pergudangan yang hampir keseluruhan terletak di pulau Sumatera. Perseroan meyakini bahwa potensi dalam sektor pergudangan & transportasi dan perekonomian dari daerah pulau Sumatera masih akan berkembang di masa yang akan datang.

Tren lain yang dapat menguntungkan bisnis perseroan adalah tren Konsumen yang juga bisa menjadi sentiment positif perseroan adalah pergeseran trend berbelanja dimana konsumen lebih meminati toserba/minimarket dibandingkan supermarket retail besar. Data Fitch Ratings memproyeksikan bahwa sampai dengan akhir tahun, 2 operator minimarket terbesar di Indonesia yaitu Indomaret dan Alfamart diperkirakan akan memiliki lebih dari 40,000 gerai yang tersebar di seluruh Indonesia. Seiring dengan minat masyarakat tersebut meningkatkan potensi pertumbuhan penyewaan pergudangan Perseroan dari pelaku usaha minimarket.

Bisnis Pergudangan Perseroan yang berkonsentrasi di Sumatera juga ditopang proyek Megainfrastruktur Jalan Tol Lintas Sumatera sebagai penunjang infrastruktur yang terbentang dari Aceh hingga Lampung. Sampai saat ini ada 8 Ruas Tol yang sedang dibangun yang berkonsentrasi di Aceh, Sumatera Utara dan Sumatera Selatan, Bengkulu, Riau yaitu Tol Sigli–Banda Aceh, Tol Indrapura–Kisaran, Tol Kuala Tanjung–Tebing Tinggi–Parapat, Tol Indralaya–Muara Enim, Tol Padang – Sicincin, Tol Pekanbaru– Pangkalan, Tol Bengkulu–Taba Penanjung dan Tol Binjai–Langsa. Penambahan Tol Tol Lintas Sumatera ini diproyeksikan akan rampung pada akhir tahun 2022. Dengan itu, Pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan retail, tren konsumen Indonesia dan juga, dan infrastruktur penunjang yang terus disebut Pemerintah dipercaya akan menjadi sentiment penopang untuk perseroan.

potensi pengembangan tersebut memberikan keyakinan pertumbuhan positif bagi Perseroan dan prospek usaha Perseroan dimasa yang akan datang.

I. PENAWARAN UMUM

Sebanyak-banyaknya 700.000.000 (tujuh ratus juta) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 22,54% (dua puluh dua koma lima empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) s.d. Rp109,- (seratus Sembilan Rupiah) setiap saham. 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. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebanyak-banyaknya Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar) sampai dengan Rp76.300.000.000,- (tujuh puluh enam miliar tiga ratus juta Rupiah). Perseroan dapat melakukan perubahan rentang harga paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum batas waktu konfirmasi ada atau tidak adanya perubahan informasi atau penyampaian informasi mengenai jumlah dan harga penawaran Efek, penjaminan emisi Efek sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor pasar modal mengenai tata cara pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Saham Perdana, Perseroan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 140.000.000 (seratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 5,82% (lima koma delapan dua persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 5 (lima) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel.

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum perdana saham adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegang hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen dan hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS.

Penawaran Umum ini akan dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, penjatahan Efek; dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan.



PT VASTLAND INDONESIA TBK

("Perseroan")

Kegiatan Usaha Utama

Perseroan bergerak dalam bidang Real Estate Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa

Berkedudukan di Lampung, Indonesia

Kantor Pusat

Jl. Tembesu No.8A, Kel. Campang Raya, Sukabumi,

Bandar Lampung, Lampung 35122

Telepon: (0721) 8030 075

Website : www.vastland.co.id

Email : corporate.secretary@vastland.co.id

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KONTRAK DENGAN PELANGGAN, TIDAK ADA JAMINAN BAHWA PELANGGAN YANG ADA SAAT INI AKAN MENYELESAIKAN KONTRAK ATAU PUN MEMPERPANJANG KONTRAK YANG AKAN JATUH TEMPO. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VII TENTANG FAKTOR RISIKO, DALAM PROSPEKTUS INI.

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

Komposisi Modal Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Vastland Indonesia Tbk. No. 47 yang dibuat di hadapan Leolin Jayayanti S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan Menhukham No. AHU-0070573.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 30 September 2022; (ii) telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0297117 tanggal 30 September 2022; dan (iii) telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0060388 tanggal 30 September 2022, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0194828.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 30 September 2022 adalah sebagai berikut:

MODAL SAHAM
Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama

Keterangan	Nilai Nominal Rp 50,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	9.600.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	88,89%
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	9,88%
Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,99%
Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,12%
Yuanita Tjoatjwinata	2.970.000	148.500.000	0,12%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.405.700.000	120.285.000.000	100,00%
Saham dalam Portepel	7.194.300.000	359.715.000.000	

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp50,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Sesudah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	9.600.000.000	480.000.000.000		9.600.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	88,89%	2.138.400.000	106.920.000.000	68,85%
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	9,88%	237.600.000	11.880.000.000	7,65%
Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,99%	23.760.000	1.188.000.000	0,76%
Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,12%	2.970.000	148.500.000	0,10%
Yuanita Tjoatjwinata	2.970.000	148.500.000	0,12%	2.970.000	148.500.000	0,10%
Masyarakat				700.000.000	35.000.000.000	22,54%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	2.405.700.000	120.285.000.000		3.105.700.000	155.285.000.000	100,00%
Jumlah saham dalam Portepel	7.194.300.000	359.715.000.000		6.494.300.000	324.715.000.000	

A. PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 140.000.000 (seratus empat puluh juta) Waran Seri I. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan dengan perbandingan 5 (lima) Saham Baru mendapatkan 1 (satu) Waran Seri I. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Nomor: 6 tanggal 3 Oktober 2022 sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan No.76 tanggal 26 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Leolin Jayayanti S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

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 Rp50,- (lima puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan Harga *Exercise* Rp338,- (tiga ratus tiga puluh delapan Rupiah) per Waran Seri I yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 7 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 6 Februari 2026. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

Persentase Waran Seri I terhadap keseluruhan jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh Perseroan pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan adalah sebanyak-banyaknya 5,82% (lima koma delapan dua persen).

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp50,- per saham					
	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	9.600.000.000	480.000.000.000		9.600.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	68,85%	2.138.400.000	106.920.000.000	65,88%
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	7,65%	237.600.000	11.880.000.000	7,32%
Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,76%	23.760.000	1.188.000.000	0,74%
Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,10%	2.970.000	148.500.000	0,09%
Yuanita Tjoatjawinata	2.970.000	148.500.000	0,10%	2.970.000	148.500.000	0,09%
Masyarakat						
- Saham	700.000.000	35.000.000.000	22,54%	700.000.000	35.000.000.000	21,57%
- Waran				140.000.000	7.000.000.000	4,31%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	3.105.700.000	155.285.000.000	100,00	3.245.700.000	162.285.000.000	100,00%
Jumlah saham dalam Portepel	6.494.300.000	324.715.000.000		6.354.300.000	317.715.000.000	

Keterangan Tentang Waran Seri I

a. Definisi

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

b. Hak Atas Waran Seri I

- 1) Setiap pemegang saham yang memiliki 5 (lima) Saham Baru hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham melekat 1 (satu) Waran Seri I secara cuma-cuma.
- 2) Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak 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 dikemudian hari sepanjang Waran Seri I yang dimilikinya belum dilaksanakan.

c. Bentuk dan Denominasi

Waran Seri I yang diterbitkan Perseroan adalah Waran Seri I atas nama dan sebagai bukti kepemilikan awal adalah dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan yang kemudian diadministrasikan secara elektronik di KSEI. Seluruh Waran Seri I yang diterbitkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana ini dalam bentuk *scriptless* (tanpa warkat).

Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I. 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 RUPS Perseroan dan tidak berhak menerima dividen dalam bentuk apapun juga serta hak lain yang terkait pada Saham.

d. Hak Untuk Membeli Saham Perseroan dan Jangka Waktu Waran Seri I

- 1) 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 Rp338,-(tiga ratus tiga puluh delapan Rupiah) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan ketentuan Penerbitan Waran Seri I.
- 2) Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- 3) Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan pada pukul 15.00 (lima belas) WIB pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

e. Jangka Waktu Waran Seri I

Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I adalah 6 (enam) bulan sejak efek diterbitkan sampai dengan 30 (tiga puluh) bulan berikutnya, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan waran yaitu tanggal 8 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 6 Februari 2026 pada pukul 15:00 WIB .

f. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

- 1) Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru yang dikeluarkan dari saham portepel yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I.
- 2) Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- 3) Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I nya menjadi saham baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti telah dibayarnya harga pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I kepada Perseroan. Atas penyerahan Dokumen

Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan.

- 4) Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali.
- 5) Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam masa berlaku Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham.
- 6) Dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima dokumen pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaftarnya pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Pada hari kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari:
 - a. Bank dimana Perseroan membuka rekening khusus, mengenai pembayaran atas harga pelaksanaan telah diterima dengan baik, dan
 - b. Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan.
- 7) Dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal penerimaan dokumen pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterimanya atau ditolaknya permohonan untuk pelaksanaan. Selambat-lambatnya 4 (empat) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan dari Perseroan, maka para pemegang Waran Seri I dapat menukarkan bukti penerimaan dokumen pelaksanaan dengan saham hasil pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan saham hasil pelaksanaan kepada pemegang Waran Seri I.
- 8) Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Saham hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainya dalam perseroan.
- 9) Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan saham hasil pelaksanaan pada BEI.
- 10) Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham Biasa atas nama, dapat melakukan pembayaran harga pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindah bukuan ataupun setoran tunai (in good fund) kepada rekening Perseroan:

BANK: PT Bank Central Asia Tbk.,
Atas nama PT Vastland Indonesia Tbk.,
No. Rek. 0202139726

g. Penyesuaian Waran Seri I

Berdasarkan POJK 32/2015, jumlah Waran Seri I dapat mengalami penyesuaian dalam hal terjadi sebagai berikut di bawah ini:

Perubahan nilai nominal saham Perseroan akibat penggabungan, atau pemecahan nilai nominal (*stock split*)

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

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

A = harga pelaksanaan waran seri I yang lama

B = jumlah awal waran seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulai perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran luas. Jumlah harga pelaksanaan waran sebagai akibat dari :

- (i) pembagian saham bonus atau saham dividen, konversi atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, penggabungan atau peleburan, dapat dilakukan dengan ketentuan:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{C}{(C + D)} \times Z$$

C = jumlah saham yang disetor penuh dan beredar sebelum pembagian saham bonus, saham dividen

D = jumlah saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen atau penambahan saham akibat konversi, penggabungan atau peleburan

Z = harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama

- (ii) Pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas, maka jumlah Waran tidak mengalami perubahan dan yang berubah hanyalah harga pelaksanaannya saja:

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

E = harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman penawaran umum terbatas

Z = harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama

F = harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula:

$$F = \frac{(E - G)}{(H + 1)}$$

G = harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (right)

H = jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (right)

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

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

h. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

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

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian dari seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I beralih, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak 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 Administrasi Waran Seri I yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak, termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

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

i. Penggantian Waran Seri I

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

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

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

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

j. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Sinartama Gunita
Menara Tekno Lantai 7,
Jl. H. Fachrudin No.19, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10250
Tel. : (021) 392 2332 Fax. : (021) 392 3003

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

k. Status Saham Hasil Pelaksanaan

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

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

l. Penggabungan atau Peleburan

- 1) Apabila dalam Jangka Waktu Waran Seri I terjadi penggabungan atau peleburan maka dalam waktu 5 (lima) Hari Kerja setelah keputusan tentang penggabungan atau peleburan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan, sesuai dengan Syarat Dan Kondisi.
- 2) Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku dalam Syarat Dan Kondisi serta Penerbitan Waran Seri I.

m. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I

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

n. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

- 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.

o. Pengubahan

Dengan tidak mengurangi ketentuan mengenai waran pada Peraturan OJK nomor 32/POJK.04/2015, kecuali untuk jangka waktu waran dan harga Pelaksanaan Waran, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran dengan ketentuan sebagai berikut :

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

p. Hukum Yang Berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia

B. PENCATATAN SAHAM DI BURSA EFEK

Bersamaan dengan pencatatan saham baru sebanyak-banyaknya 700.000.000 (tujuh ratus juta) saham biasa atas nama yang berasal dari portepel Perseroan atau sebanyak-banyaknya 22,54% (dua puluh dua koma lima empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 2.405.700.000 (dua miliar empat ratus lima juta tujuh ratus ribu) saham. Saham-saham tersebut adalah milik:

- 1) PT Tembesu Elang Perkasa sebanyak 2.138.400.000 (dua miliar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu) lembar saham;
- 2) PT Bersatu Kita Tangguh sebanyak 237.600.000 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu) lembar saham;
- 3) Ir. Hendry Gunawan sebanyak 23.760.000 (dua puluh tiga juta tujuh ratus enam puluh ribu) lembar saham; dan
- 4) Vicky Vergilius Gunawan sebanyak 2.970.000 (dua juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu) lembar saham;
- 5) Yuanita Tjoatjawinata sebanyak 2.970.000 (dua juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu) lembar saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia adalah sebanyak-banyaknya 3.105.700.000 (tiga miliar seratus lima juta tujuh ratus ribu) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak-banyaknya 140.000.000 (seratus empat puluh juta) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma kepada pemegang saham baru.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang di keluarkan oleh BEI berdasarkan Surat No. S-10590/BEI.PP2/12-2022 tanggal 13 Desember 2022. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.

C. PEMBATAAN ATAS SAHAM YANG DITERBITKAN SEBELUM PENAWARAN UMUM

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 25/2017, untuk setiap perolehan saham yang dilakukan pada harga yang lebih rendah dari Harga Penawaran dan terjadi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dilarang untuk dialihkan sebagian atau seluruh kepemilikannya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham No. 08 tanggal 21 Juni 2022 terdapat penambahan modal sebanyak Rp34.425.000.000,- (tiga puluh empat miliar empat ratus dua puluh lima juta) Rupiah, dengan rincian sebagai berikut:

1. PT Tembesu Elang Perkasa meningkatkan saham sebanyak 583.200.000 (lima ratus delapan puluh tiga juta dua ratus ribu) lembar saham pada nilai nominal;
2. PT Bersatu Kita Tangguh sebanyak meningkatkan saham sebanyak 64.800.000 (enam puluh empat juta delapan ratus ribu) lembar saham pada nilai nominal;
3. Ir. Hendry Gunawan meningkatkan saham sebanyak 6.480.000 (enam juta empat ratus delapan puluh ribu) lembar saham pada nilai nominal; dan
4. Vicky Vergilius Gunawan meningkatkan saham sebanyak 810.000 (delapan ratus sepuluh ribu) lembar saham pada nilai nominal;
5. Yuanita Tjoatjawinata meningkatkan saham sebanyak 810.000 (delapan ratus sepuluh ribu) lembar saham pada nilai nominal.

Mengingat bahwa adanya penambahan modal oleh pemegang saham tersebut, di mana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK telah memperoleh saham-saham dari Perseroan dengan harga di bawah harga Penawaran Umum Perdana Saham.

Berdasarkan hal-hal di atas, Para Pemegang Saham sebagaimana tersebut di atas telah memahami dan menyatakan bahwa dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif, Para Pemegang Saham berikut tidak akan mengalihkan sebagian maupun seluruh saham yang dimilikinya di Perseroan, sebagaimana dituangkan dalam:

1. Surat Pernyataan PT Tembesu Elang Perkasa tanggal 13 Oktober 2022;
2. Surat Pernyataan PT Bersatu Kita Tangguh tanggal 13 Oktober 2022;
3. Surat Pernyataan Ir. Hendry Gunawan tanggal 13 Oktober 2022;
4. Surat Pernyataan Vicky Vergilius Gunawan tanggal 13 Oktober 2022;
5. Surat Pernyataan Yuanita Tjoatjawinata tanggal 13 Oktober 2022;

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

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari PT Bank Central Asia Tbk sesuai dengan surat No. 02034/SLK-KOM/2022 tanggal 23 September 2022 dan persetujuan dari PT Bank CIMB Niaga Tbk berdasarkan Surat dari Perseroan Nomor 001/III/VAST/2022 tanggal 21 Maret 2022 yang disetujui PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Jakarta Pusat pada 13 Juni 2022.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA

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

1. Sebesar Rp33.056.000.000 (tiga puluh tiga miliar lima puluh enam juta Rupiah) akan digunakan untuk pembelian aset berupa bidang-bidang tanah dan bangunan:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022, sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 001/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Vicky Vergilius Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 13.625 m2 - Bangunan Gudang 1 dan Kantor, Bangunan Gudang 2 seluas 7.440 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.62 dan No. 1974 a.n. Ir. Hendry Gunawan - SHM No.4414 a.n. Vicky Vergilius Gunawan
Lokasi Aset	Jalan Tembesu No. 2, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung
Alasan & Pertimbangan	Tanah ini akan digunakan oleh Perseroan untuk pengembangan gudang di masa yang akan datang yang kemudian ditujukan untuk disewakan.
Sifat Hubungan Afiliasi	Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan 1. Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan. 2. Vicky Vergilius Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) Direktur Utama Perseroan.
Nilai Transaksi	Rp20.781.000.000,-
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut di atas telah ditentukan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/VAST-HG/PPJB/IX/ 2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

- b. Bidang-bidang tanah sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 002/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 5.049 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.3822 dan No. 3821
Lokasi Aset	Jalan Tembesu V, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung
Alasan & Pertimbangan	Sebagai <i>land bank</i> , yang akan digunakan Perseroan untuk pengembangan gudang di masa mendatang. Lokasi tanah yang sangat strategis.

Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan
Nilai Transaksi	Rp5.774.000.000,-
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah ditentukan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

c. Bidang-bidang tanah sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 003/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023.
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 4.631 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.5838, No.0844, No.6522 dan No. 1340
Lokasi Aset	Jl. HR. Soebrantas KM 14.5, Kel. Tuah Madani, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Prov. Riau
Alasan & Pertimbangan	Di atas tanah tersebut telah berdiri gudang milik Perseroan. Dengan membeli tanah ini Perseroan dapat mengkonsolidasikan tanah dan bangunan dan menjamin kepemilikan baik tanah maupun bangunan untuk kelanjutan usaha di masa mendatang.
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan.
Nilai Transaksi	Rp5.840.000.000,-*
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah ditentukan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

*) nilai transaksi atas asset ini adalah sebesar Rp5.840.000.888. Perseroan telah membayarkan uang muka sebesar Rp400.000.888,-. Sehingga nilai yang belum dilakukan pelunasan adalah sebesar Rp5.440.000.000,-.

d. Bidang-bidang tanah sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 004/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 2.803 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.1690 dan 3161
Lokasi Aset	Jl. Lintas Sumatera Jambi-Palembang KM.13,5, Desa Pondok

	Meja, Kec. Mestong, Kab. Muaro Jambi, Provin Jambi.
Alasan & Pertimbangan	Sebagai <i>land bank</i> , yang akan digunakan Perseroan untuk pengembagangan gudang di masa mendatang.
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan
Nilai Transaksi	Rp1.061.000.000,-
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah ditentukan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

2. Sebesar Rp16.000.000.000 (enam belas miliar Rupiah) akan digunakan untuk melunasi seluruh pinjaman Afiliasi kepada PT Bhinneka Kreasi Perdana dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
Perjanjian	No. 001/BHINNEKA/V/2022 tanggal 9 Mei 2022
Jumlah Pokok	Maksimal Rp16.000.000.000,-
Jangka Waktu	1 (satu) tahun
Jatuh Tempo	9 Mei 2023
Besaran Bunga	7,5% per tahun yang akan dibayarkan setiap 6 bulan
Saldo Utang Per 30 Juni 2022	Rp16.000.000.000,-
Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum	Rp16.000.000.000,-
Sifat Hubungan Afiliasi dengan Kreditur	Terafiliasi, Vicky Vergilius Gunawan merupakan : 1) Direktur sekaligus pemegang saham PT Bhinneka Kreasi Perdana. 2) Pemegang saham PT Bersatu Kita Tangguh yang merupakan (pemegang saham berbentuk badan hukum) pengendali PT Bhinneka Kreasi Perdana. 3) Pemegang Saham dan Direktur Utama Perseroan.
Tujuan Penggunaan Pinjaman	Pelunasan Pembelian Aset berupa bidang-bidang tanah dengan rincian: - SHM No.2437/C.R dengan luas 3.000m2 terletak di Kecamatan Tanjungkarang Timur, Bandar Lampung. - SHM No.4272 dengan luas 4.397m2 terletak di Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung. - SHM No.4909 dengan luas 6.193m2 terletak di Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung. - SHM No.4911 dengan luas 225m2 terletak di Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung. - SHM No.4906 dengan luas 1.124m2 terletak di Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung.

3. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja, yang digunakan untuk biaya operasional Perseroan. serta untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, termasuk dan tidak terbatas pada BPHTB, Notaris, serta biaya terkait lainnya.

Sedangkan dana yang akan diperoleh dari hasil Pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan Perseroan untuk modal kerja diantaranya untuk Biaya Gaji Pegawai, Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan, Biaya Jasa Profesional, Biaya Perijinan, Biaya Kantor, Listrik, Air dan Telepon, Biaya Transportasi, Biaya Asuransi dan Biaya Operasional Lainnya.

Rencana penggunaan dana senilai Rp33.056.000.000 (tiga puluh tiga miliar lima puluh enam juta Rupiah) akan digunakan untuk pembelian aset berupa bidang-bidang tanah dan bangunan merupakan transaksi afiliasi karena transaksi dilakukan dengan Ir. Henry Gunawan dan Vicky Vergilius Gunawan yang merupakan Afiliasi dari Perseroan sehingga Perseroan wajib menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar dan melaporkan keterbukaan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK No. 42/2020").

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

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

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan, Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sebagaimana diatur pada POJK No. 30/2015.

Sesuai dengan POJK No. 8/2017, total biaya yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum ini adalah sebesar • % dari total nilai Penawaran Umum, yang meliputi:

- Biaya jasa yang meliputi jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar •%; jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar •%; jasa penjualan (*selling fee*) sebesar •%.
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal yaitu biaya jasa Biro Administrasi Efek sebesar •%.
- Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal, yang terdiri dari biaya jasa Akuntan Publik sebesar •%, jasa Konsultan Hukum sebesar •%, dan jasa Notaris sebesar •%.
- Biaya lain-lain seperti biaya percetakan Prospektus, pemasangan iklan di koran, penyelenggaraan *Public Expose*, biaya pendaftaran di OJK, biaya pendaftaran efek di KSEI, biaya pencatatan saham di BEI sebesar •%.

PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA PELAKSANAAN PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM AKAN MEMENUHI SELURUH KETENTUAN PERATURAN PASAR MODAL YANG BERLAKU.

III. PERNYATAAN UTANG

Sesuai dengan laporan keuangan pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Saur Sitanggang, CPA. yang diterbitkan pada tanggal 10 Oktober 2022, Perseroan mempunyai kewajiban sebesar Rp77.462.868.039,- yang terdiri dari:

<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i>	
KETERANGAN	30 Juni 2022
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang bank jangka pendek	-
Utang usaha - pihak ketiga	14.613.500
Utang lain-lain	
- pihak ketiga	-
- pihak berelasi	16.000.000.000
Utang pajak	26.611.352
Beban masih harus dibayar	250.735.605
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	17.296.744.541
Sewa pembiayaan	-
Utang bank jangka panjang - bagian jatuh tempo satu tahun	10.501.129.585
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	44.089.834.583
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	12.901.237.782
Pendapatan diterima dimuka - bagian tidak lancar	20.321.604.717
Liabilitas imbalan pascakerja	100.190.957
Uang jaminan pelanggan	50.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	33.373.033.456
JUMLAH LIABILITAS	77.462.868.039

Perincian lebih lanjut mengenai liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Utang Usaha – Pihak Ketiga

Rincian utang usaha pihak ketiga adalah sebagai berikut:

<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i>	
Keterangan	30 Juni 2022
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp50.000.000,-)	14.613.500
Jumlah	14.613.500

Seluruh umur utang usaha dalam mata uang rupiah dan jatuh tempo kurang dari satu tahun.

2. Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022
Pajak Penghasilan	
Pasal 4 (2)	19.232.000
Pasal 21	57.750
Pasal 23	502.303
Pasal 25	1.861.625
Pasal 29	
30 Juni 2022	707.964
31 Desember 2021	4.249.710
Jumlah	26.611.352

3. Beban masih harus dibayar

Rincian beban masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

Keterangan	30 Juni 2022
Gaji dan Tunjangan	167.402.272
Bunga	83.333.333
Jumlah	250.735.605

4. Pendapatan Diterima Dimuka

Rincian Pendapatan Diterima Dimuka sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022
Sewa Gudang	37.618.349.258
Bagian Lancar	(17.296.744.541)
Bagian Tidak Lancar	20.321.604.717

Rincian Pendapatan Diterima Dimuka sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022
PT Bramasta Sarana Transportasi	13.040.650.000
PT Tiga Raksa Satria Tbk	6.485.280.000
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	3.496.582.000
PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk	3.386.880.000
PT Indomarco Adi Prima	3.085.920.000
PT Bank Tabungan Negara Tbk	2.657.657.658
PT Tirta Investama	1.595.000.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.000.000.000)	3.870.379.600
Jumlah	37.618.349.258

5. Utang Bank Jangka Panjang

Rincian Utang Bank sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022
PT Bank Central Asia Tbk	18.019.034.039
PT Bank CIMB Niaga Tbk	5.383.333.328
Jumlah	23.402.367.367
Bagian Jatuh Tempo satu tahun	(10.501.129.585)
Bagian Jangka Panjang	12.901.237.782

PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

Pada tanggal 13 Mei 2022, Perseroan mendapatkan beberapa fasilitas kredit dari BCA dengan rincian sebagai berikut:

- Kredit Investasi 1 (KI1) dengan batas maksimum sebesar Rp 8.000.000.000,- untuk *take over* fasilitas kredit dari PT Bank Keb Hana Indonesia, dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 8 Agustus 2023.

Saldo pinjaman fasilitas KI1 pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 8.000.000.000,-

- Kredit Investasi 2 (KI2) dengan batas maksimum sebesar Rp 11.843.000.000 untuk *take over* fasilitas kredit dari PT Bank Panin Indonesia Tbk, dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 1 Desember 2025.

Saldo pinjaman fasilitas KI2 pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 10.019.034.039.

- Kredit Investasi 3 (KI3) dengan batas maksimum sebesar Rp 9.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo 6 tahun.

Saldo pinjaman fasilitas KI3 pada tanggal 30 Juni 2022 adalah Nihil.

Seluruh fasilitas kredit dari BCA dijamin dengan aset Perseroan berupa tanah dan bangunan berlokasi di Jl. Kartini No.55 Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung dengan SHGB No. 31, 32 dan 33 atas nama Perseroan.

Pinjaman Perseroan dari BCA mencakup persyaratan yang membatasi hak Perseroan (*Negative Covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BCA antara lain:

- Memperoleh pinjaman uang/ kredit baru dari pihak lain dengan maksimal plafond sebesar Rp2.000.000.000.
- Bertindak sebagai penjamin.
- Melakukan penyertaan atau membuka usaha baru di luar bisnis Perseroan.
- Melakukan penggabungan, pengambilalihan, pembubaran/ likuidasi usaha.
- Mengubah status kelembagaan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris serta pemegang saham.
- Melakukan pembagian dividen lebih besar dari 30% dari laba tahun sebelumnya

Sehubungan dengan perjanjian pinjaman fasilitas kredit dari BCA, Perseroan memberikan uang jaminan sebesar Rp 403.571.314 dalam jangka waktu sesuai dengan fasilitas kredit.

PT Bank CIMB Niaga Tbk (BCN)

Pada tanggal 22 Februari 2019, Perseroan mendapatkan fasilitas kredit Pinjaman Investasi II (PI II) dengan jumlah maksimum sebesar Rp 10.000.000.000 untuk kegiatan investasi bangunan milik Perseroan. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 22 Februari 2024 dengan suku bunga sebesar 7,25% per tahun.

Saldo fasilitas PI II pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 3.333.333.333,-

Perseroan mendapatkan tambahan pinjaman fasilitas kredit Pinjaman Investasi II (PI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp 3.000.000.000 pada tanggal 26 November 2020 untuk refinancing aset berupa gudang yang sebelumnya sudah menjadi jaminan.

Fasilitas tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 26 November 2025 dengan suku bunga sebesar 8,75% per tahun.

Saldo tambahan fasilitas PI 2 pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 2.050.000.000.

Seluruh fasilitas kredit dari BCN dijamin dengan rincian sebagai berikut:

- SHM No. 428/C.R, 1497/C.R, 3177/C.R milik Tn. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 1403/C.R milik Ny. Yuanita Tjoatjawinata.
- *Personal Guarantee* atas nama Tn. Ir. Hendry Gunawan.

Seluruh aset yang dijamin terletak di lokasi Desa/Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

Pinjaman Perseroan dari BCN mencakup persyaratan yang membatasi hak Perseroan (*Negative Covenants*), kecuali mengumumkan dan membagikan dividen dan/ atau bentuk keuntungan usaha lainnya kepada pemegang saham dan/ atau pihak setara lainnya dan melakukan perubahan terhadap struktur permodalan Perseroan antara lain penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan. yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BCN antara lain:

- a. Menjual dan/ atau cara lain mengalihkan hak milik atau menyewakan/ menyerahkan pemakaian seluruh atau sebagian kekayaan milik Perseroan.
- b. Mengagunkan kekayaan Perseroan kepada pihak lain.
- c. Mengadakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban Perseroan kepada pihak lain.
- d. Memberikan pinjaman kepada pihak lain.
- e. Mengadakan perubahan atas maksud, tujuan dan kegiatan utama Perseroan. Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan Pemegang Saham atau Pengurus atau pihak yang setara lainnya.

Pada tahun 2019, sehubungan dengan perjanjian pinjaman fasilitas kredit dari BCN, Perseroan memberikan uang jaminan sebesar Rp 185.000.000 dalam jangka waktu sesuai dengan fasilitas kredit.

6. Utang lain-lain – Pihak Berelasi

Rincian utang lain-lain pihak berelasi adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022
PT Bhinneka Kreasi Perdana	16.000.000.000
Jumlah	16.000.000.000

7. Liabilitas Imbalan Pascakerja
Imbalan Pascakerja – Program Imbalan Pasti Tanpa Pendanaan

Perseroan menunjuk aktuaris independen untuk menentukan liabilitas imbalan pascakerja berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja No.11 Tahun 2020 tanggal 2 November 2020 pada tanggal 30 Juni 2022. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja tersebut adalah sebanyak 18 orang karyawan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022.

Liabilitas imbalan pascakerja Perseroan pada 30 Juni 2022 yang dicatat berdasarkan Laporan Aktuaris PT Dian Artha Tama yang laporannya bertanggal 23 September 2022.

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial sebagai berikut:

Keterangan	30 Juni 2022
Tingkat bunga diskonto	7,80%
Tingkat kenaikan upah	5,00%
Tingkat mortalita	TMI - IV 2019
Tingkat cacat	0,02% dari TMI - IV 2019
Tingkat pengunduruan diri	5% pada usia <= 30 tahun menurun secara bertahap ke >= 52 tahun
Usia pensiun normal	56

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 100.190.957.

Rincian beban imbalan pascakerja diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Keterangan	30 Juni 2022
Biaya Jasa Kini	25.929.558
Biaya bunga atas kewajiban	2.300.331
Jumlah	28.229.889

Jumlah yang diakui di laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022
Biaya Jasa Kini	25.929.558
Biaya bunga atas kewajiban	2.300.331
Komponen biaya atas imbalan pasti yang diakui di laba rugi	28.229.889
Komponen atas biaya imbalan pasti yang diakui di penghasilan komprehensif lain	9.489.545
Jumlah	37.719.434

Rekonsiliasi perubahan pada liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022
Saldo awal tahun	62.471.523
Biaya jasa:	
Biaya Jasa Kini	25.929.558
Biaya Bunga	2.300.331
Komponen atas biaya imbalan pasti yang diakui dipenghasilan komprehensif lain	9.489.545
Jumlah	100.190.957

Tabel analisa sensitivitas adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022
Diskonto	
Penurunan (-1%)	
Nilai Kini imbalan pascakerja	112.653.815
Biaya Jasa Kini	28.866.470
Biaya Bunga	2.300.331
Kenaikan (+1%)	
Nilai Kini imbalan pascakerja	89.395.693
Biaya Jasa Kini	23.366.029
Biaya Bunga	2.300.331

8. Uang Jaminan Pelanggan

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan mempunyai uang jaminan pelanggan sebesar Rp50.000.000,-.

9. Ikatan Dan Perjanjian Penting

- a. Pada tanggal 30 Juni 2022, rincian perjanjian-perjanjian penting yang berkaitan sewa menyewa dengan Perseroan adalah sebagai berikut:

Pihak Penyewa	Tanggal Perjanjian	Akhir Kontrak	Lokasi
PT Tiga Raksa Satria Tbk	12 Maret 2016	11 Maret 2023	Klaten
PT Indomarco Adi Prima	9 Juni 2018	14 Juni 2023	Jambi
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	1 Juli 2021	30 Juni 2023	Lampung
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	1 April 2020	31 Maret 2024	Palembang
PT Tiga Raksa Satria Tbk	1 Januari 2022	31 Desember 2024	Palembang
PT Tirta Investama	29 Agustus 2019	31 Desember 2024	Lampung
PT Indomarco Adi Prima	2 Oktober 2020	14 Juli 2025	Bengkulu
PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk	1 Juli 2021	30 Juni 2026	Lampung
PT Ajinomoto Sales Indonesia	6 Juli 2022	29 April 2027	Palembang
PT Bank Tabungan Negara Tbk	21 April 2022	31 Mei 2027	Lampung
PT Bramasta Sarana Transportasi	2 Juli 2019	31 Juli 2030	Palembang
PT Bramasta Sarana Transportasi	29 Februari 2020	31 Juli 2030	Palembang
PT Catur Sentosa Anugerah	14 Februari 2022	28 Februari 2024	Jambi
PT Catur Sentosa Adiprana Tbk	5 Februari 2021	28 Februari 2024	Bengkulu

- b. Pada tanggal 9 Mei 2022, Perseroan memperoleh pinjaman dari PT Bhinneka Kreasi Perdana, pihak berelasi sebesar Rp 16.000.000.000 dan dikenakan bunga sebesar 7,5% per tahun. Pinjaman ini tanpa jaminan dan digunakan untuk pembelian tanah milik Tn. Ir. Hendry Gunawan.
- c. Pada tanggal 29 Desember 2021, Perseroan dan Tn Ir. Hendry Gunawan melakukan perjanjian pendahuluan untuk pembayaran uang muka pembelian tanah sebagai berikut:

No. Perjanjian	Lokasi Tanah	Jumlah Uang Muka	Jumlah luas m2
001/VAST-HG/PP/XII/2021	Bandar Lampung	1.100.000.000	14.939
002/VAST-HG/PP/XII/2021	Pekanbaru	400.000.888	4.631

10. Pada 30 Juni 2022, Perseroan tidak memiliki Liabilitas yang telah jatuh tempo tetapi belum dapat dilunasi

TIDAK TERDAPAT FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN, SERTA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI. PADA TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

SEJAK TANGGAL 30 JUNI 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN ATAS LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN TANGGAL 30 JUNI 2022, DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN TERSEBUT SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIF PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.

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 PADA SAAT JATUH TEMPO SELURUH LIABILITAS YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DALAM KELOMPOK USAHA PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

SEJAK TANGGAL 30 JUNI 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN.

SEHUBUNGAN DENGAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN TERSEBUT DI ATAS, MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN TIDAK TERDAPAT PEMBATAAN-PEMBATAAN (*NEGATIVE COVENANT*) YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Berikut ini disajikan laporan posisi keuangan serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Laporan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Saur Sitanggang, CPA., serta untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Pranata Kembaren CPA. dalam laporan Auditor Independen No.1528/2.1133/AU.1/05/1393-3/1/XI/2022 tanggal 10 November 2022.

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

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 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 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dan 30 September 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 PERSEROAN

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan bank	3.705.148.194	351.222.146	2.375.742.567	693.781.784	500.108.844
Piutang usaha - pihak ketiga	113.285.081	156.987.324	85.181.706	161.512.673	480.821.323
Piutang lain-lain - pihak ketiga	20.749.980	20.999.980	34.848.710	220.965.907	125.801.320
Persediaan	-	-	-	-	9.041.449
Uang muka – bagian lancar	-	-	-	204.000.000	-
Pajak dibayar dimuka	6.708.914.267	3.478.409.741	1.610.937.280	1.491.997.108	1.058.324.483
Jumlah Aset Lancar	10.548.097.522	4.007.619.191	4.106.710.263	2.772.257.472	2.174.097.419
ASET TIDAK LANCAR					
Properti investasi - neto	260.795.981.110	260.795.981.110	239.709.081.110	134.181.389.199	126.442.990.807
Aset tetap - neto	469.433.581	514.374.819	620.136.696	2.233.305.693	2.761.145.466
Pajak dibayar dimuka	2.002.576.708	2.032.160.472	2.392.806.750	2.401.555.100	899.519.508
Uang muka - bagian tidak lancar	400.000.888	400.000.888	1.509.005.388	-	770.481.751
Uang jaminan bank	588.571.314	588.571.314	462.000.000	185.000.000	185.000.000
Biaya tangguhan hak atas tanah - neto	1.862.632.825	1.100.433.723	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	266.119.196.426	265.431.522.326	244.693.029.944	139.001.249.992	131.059.137.532
JUMLAH ASET	276.667.293.948	269.439.141.517	248.799.740.207	141.773.507.464	133.233.234.951

LIABILITAS DAN EKUITAS

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Utang bank jangka pendek	1.938.733.833	-	-	126.912.159	1.950.677.306
Utang usaha - pihak ketiga	152.553.026	14.613.500	23.851.972	90.076.212	1.596.596.880
Utang lain-lain					
- pihak ketiga	11.000.000	-	2.000.000	20.630.000	19.025.509
- pihak berelasi	20.853.515.580	16.000.000.000	-	20.185.512.396	17.588.374.478
Utang pajak	10.997.608	26.611.352	476.906.001	24.265.795	51.866.318
Beban masih harus dibayar	240.428.866	250.735.605	157.547.128	160.540.924	112.615.529
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	16.471.425.262	17.296.744.541	16.109.372.800	14.919.971.080	10.583.244.828
Sewa pembiayaan	-	-	-	-	27.020.000
Utang bank jangka panjang					
- bagian jatuh tempo satu tahun	10.262.581.160	10.501.129.585	9.040.180.898	8.785.464.810	14.967.881.750
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	49.941.235.335	44.089.834.583	25.809.858.799	44.313.373.376	46.897.302.598

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	10.174.140.913	12.901.237.782	16.909.585.247	25.952.411.774	31.778.675.049
Pendapatan diterima dimuka - bagian tidak lancar	20.025.767.081	20.321.604.717	23.928.067.498	24.015.551.000	8.995.195.080
Liabilitas imbalan pascakerja	119.050.674	100.190.957	62.471.523	60.593.904	33.145.896
Uang jaminan pelanggan	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	30.368.958.668	33.373.033.456	40.950.124.268	50.078.556.678	40.807.016.025
JUMLAH LIABILITAS	80.310.194.003	77.462.868.039	66.759.983.067	94.391.930.054	87.704.318.623

EKUITAS**Modal Saham**

nilai nominal Rp 100 per saham tanggal 31 Agustus, 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 dan Rp 1.000.000 per saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

Modal dasar - 4.800.000.000 saham tanggal 31 Agustus, 30 Juni 2022 dan 2.187.000.000 saham tanggal 31 Desember 2021 dan 1.000 saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.202.850.000 saham tanggal 31 Agustus, 30 Juni 2022 dan 546.750.000 saham tanggal 31 Desember 2021 dan 250 saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

	120.285.000.000	120.285.000.000	54.675.000.000	250.000.000	250.000.000
Tambahan modal disetor	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000
Penghasilan Komprehensif lain	(21.821.268)	(17.076.495)	(7.586.950)	(5.802.810)	(856.413)
Saldo Laba					
Dicadangkan	180.000.000	180.000.000	180.000.000	-	-
Belum Dicadangkan	68.534.465.213	64.148.893.973	119.812.888.090	39.757.924.220	37.900.316.741
Jumlah Ekuitas	196.357.099.945	191.976.273.478	182.039.757.140	47.381.577.410	45.528.916.328
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	276.667.293.948	269.439.141.517	248.799.740.207	141.773.507.464	133.233.234.951

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PERSEROAN

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember		
	2022**	2021**	2022	2021*	2021	2020	2019
PENDAPATAN	19.037.954.757	15.923.969.356	11.189.023.413	10.797.768.290	21.900.321.887	18.902.543.070	17.332.926.067

BEBAN POKOK PENDAPATAN	(1.033.872.560)	(1.189.777.065)	(578.677.869)	(991.006.418)	(1.438.247.173)	(7.224.300.374)	(6.110.624.738)
LABA BRUTO	18.004.082.197	14.734.192.291	10.610.345.544	9.806.761.872	20.462.074.714	11.678.242.696	11.222.301.329
Beban Umum dan Administrasi	(5.991.831.499)	(4.675.671.775)	(3.434.960.940)	(3.569.446.116)	(6.228.420.350)	(7.494.171.514)	(6.360.071.109)
Kenaikan nilai wajar atas properti investasi	3.986.900.000	(4.675.671.775)	3.986.900.000	-	103.338.334.031	-	-
Pendapatan keuangan	3.176.620	1.923.635	2.741.854	424.807	2.905.852	3.621.532	2.313.620
Beban keuangan	(1.645.620.593)	(2.383.172.795)	(1.198.204.316)	(1.629.790.723)	(3.005.996.665)	(2.367.967.166)	(3.400.254.304)
Lain-lain - neto	(11.790.000)	510.834	11.790.000	-	118.542.710	53.835.229	-
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	14.344.916.725	7.677.782.189	9.955.032.142	4.607.949.840	114.687.440.292	1.873.560.777	1.464.289.536
PAJAK PENGHASILAN	(13.339.602)	(20.024.838)	(9.026.259)	(13.712.890)	(27.476.422)	(15.953.298)	(15.806.802)
LABA NETO	14.331.577.123	7.657.757.350	9.946.005.883	4.594.236.950	114.659.963.870	1.857.607.479	1.448.482.734
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN							
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi							
Pengukuran kembali imbalan pascakerja Pajak penghasilan terkait	(14.234.318)	(1.338.105)	(9.489.545)	(2.225.879)	(1.784.140)	(4.946.397)	(856.413)
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF	14.317.342.805	7.656.419.245	9.936.516.338	4.592.011.071	114.658.179.730	1.852.661.082	1.447.626.321
LABA PER SAHAM DASAR	5,96	3,82	4,13	2,29	57,04	0,93	0,72

*) tidak diaudit

**) tidak diaudit dan direviu

RASIO KEUANGAN

Keterangan	30 September	30 Juni		31 Desember		
	2022**	2022	2021*	2021	2020	2019
Rasio Usaha						
Laba sebelum pajak / Pendapatan	75,35%	88,97%	42,68%	523,68%	9,91%	8,45%
Laba tahun berjalan / Pendapatan	75,20%	88,81%	42,53%	523,55%	9,80%	8,35%
Laba tahun berjalan / Jumlah Aset (ROA)	5,17%	3,69%	1,85%	46,08%	1,31%	1,09%
Laba tahun berjalan / Jumlah Ekuitas (ROE)	7,29%	5,18%	2,52%	62,99%	3,91%	3,18%
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)*</i>	3,11x	2,28x	n.a.	7,97x	1,00x	0,93x
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)**</i>	9,72x	9,31x	3,83x	39,15x	1,79x	1,43x

*) $DSCR = EBITDA / \text{Pokok Pinjaman} + \text{Bunga}$

**) $ICR = EBIT / \text{Beban Bunga}$

Rasio Keuangan (x)

Current Ratio (Aset lancar / liabilitas jangka pendek)	0,21x	0,09x	n.a.	0,16x	0,06x	0,05x
Liabilitas / Jumlah aset (DAR)	0,29x	0,29x	n.a.	0,27x	0,67x	0,66x

Liabilitas / Jumlah ekuitas (DER)	0,41x	0,40x	n.a	0,37x	1,99x	1,93x
Pertumbuhan (%)						
Pendapatan	19,56%	3,62%	n.a	15,86%	9,06%	n.a
EBITDA	44,20%	76,32%	n.a	1.101,95%	(0,77)%	n.a
Laba tahun berjalan	87,00%	116,39%	n.a	6088,84%	27,98%	n.a
Properti investasi	-	8,80%	n.a	78,65%	6,12%	n.a
Total Aset	2,68%	8,30%	n.a	75,49%	6,41%	n.a
Total Liabilitas	3,68%	16,03%	n.a	(29,27)%	22,72%	n.a
Total Ekuitas	2,28%	5,46%	n.a	284,20%	4,07%	n.a

*) tidak diaudit

**) tidak diaudit dan direviu

Rasio yang dipersyaratkan dalam Utang kepada Kreditur PT Bank Central Asia Tbk.: $DSCR \geq 1x$ dan $DER \leq 1,5x$

Pada periode 30 Juni 2022 rasio DSCR 2,28x dan DER sebesar 0,43x rasio tersebut telah memenuhi rasio yang dipersyaratkan oleh kreditur PT Bank Central Asia Tbk.,

Perseroan berusaha untuk selalu memenuhi rasio yang dipersyaratkan pada Laporan Keuangan 31 Desember 2022.

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Keterangan yang ada dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya, yang terdapat pada Bab Laporan Keuangan dalam Prospektus ini.

Analisis dan pembahasan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan, disusun berdasarkan laporan keuangan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Laporan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Saur Sitanggang, CPA. serta untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Pranata Kembaren CPA.

A. UMUM

PT Vastland Indonesia Tbk adalah Perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa, sejak pendirian, Perseroan telah memulai kegiatan usaha tersebut. Saat ini kegiatan usaha Perseroan lebih spesifik pada pengembangan properti logistik (pergudangan) yang terletak di Sumatera dan Jawa. Fokus Perseroan adalah Pengembangan dan Penyewaan Gudang dalam bentuk *Built-To-Suit* Dan *General Warehouses*. Gudang yang dimiliki perseroan disewakan untuk berbagai industri, umumnya untuk kebutuhan *Fast Moving Consumer Goods (FMCG)*, perdagangan komoditas, penyedia 3PL (*Third Party Logistics*)

B. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kegiatan Usaha Dan Keuangan Perseroan

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi kondisi keuangan dan kinerja Perseroan, faktor-faktor tersebut antara lain:

- Kondisi kontrak dengan pelanggan meliputi pemenuhan kondisi dan syarat oleh pelanggan yang memberikan keuntungan bagi Perseroan dan pelanggan, serta keberhasilan Perseroan untuk memperoleh perpanjangan kontrak dengan pelanggan yang sudah ada, maupun pelanggan baru yang menyewa gudang Perseroan, hal tersebut berdampak pada tingkat keterisian gudang Perseroan;
- Ketersediaan Lahan untuk dikembangkan dan disewakan;
- Ketersediaan Pendanaan baik dari internal maupun eksternal untuk melakukan pengambilalihan lahan ataupun gudang, pembangunan, ataupun perbaikan atas gudang yang ada;
- Pertumbuhan Ekonomi yang secara langsung berpengaruh pada kegiatan usaha pergudangan, seperti pertumbuhan *e-commerce*, dan distribusi barang yang bersifat FMCG yang membutuhkan jaringan distribusi dan pergudangan yang tersebar di banyak wilayah di Indonesia;
- Faktor eksternal seperti halnya bencana alam, pandemi covid-19, kondisi sosial dan politik, serta faktor lainnya yang mengakibatkan menurunnya permintaan atas pergudangan.

C. ANALISIS LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

1. Analisis Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 September		30 Juni		31 Desember		
	2022**	2021**	2022	2021*	2021	2020	2019
Pendapatan	19.037.954.757	15.923.969.356	11.189.023.413	10.797.768.290	21.900.321.887	18.902.543.070	17.332.926.067
Beban Pokok Pendapatan	(1.033.872.560)	(1.189.777.065)	(578.677.869)	(991.006.418)	(1.438.247.173)	(7.224.300.374)	(6.110.624.738)
Laba Bruto	18.004.082.197	14.734.192.291	10.610.345.544	9.806.761.872	20.462.074.714	11.678.242.696	11.222.301.329
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	14.344.916.725	7.677.782.189	9.955.032.142	4.607.949.840	114.687.440.292	1.873.560.777	1.464.289.536
Laba Neto	14.331.577.123	7.657.757.350	9.946.005.883	4.594.236.950	114.659.963.870	1.857.607.479	1.448.482.734
Penghasilan Komprehensif Lain	(14.234.318)	(1.338.105)	(9.489.545)	(2.225.879)	(1.784.140)	(4.946.397)	(856.413)
Jumlah Laba Komprehensif	14.317.342.805	7.656.419.245	9.936.516.338	4.592.011.071	114.658.179.730	1.852.661.082	1.447.626.321

*) tidak diaudit

**) tidak diaudit dan direview

Perubahan Signifikan Periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021

Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 September 2022 adalah sebesar Rp19.037.954.757,- mengalami kenaikan sebesar Rp3.113.985.401,- atau naik 19,56% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2021. Kenaikan ini berasal dari penyewa baru yang diperoleh Perseroan dimana harga sewa atas penyewa tersebut lebih baik dibandingkan dengan penyewa lama. Selain itu, Pendapatan tersebut juga berasal dari kenaikan harga sewa gudang pada penyewa lama yang melakukan perpanjangan.

Jumlah laba komprehensif Perseroan dicatat sebesar Rp14.317.342.805,- mengalami kenaikan sebesar Rp6.673.819.772,- atau naik 87,00% dibandingkan periode yang berakhir pada 30 September 2021. Kenaikan pada Laba Komprehensif seiring dengan kenaikan pendapatan yang dicatatkan oleh Perseroan, sedangkan Beban Perseroan tidak mengalami perubahan yang signifikan antara periode 30 September 2022 terhadap 30 September 2021.

a) Pendapatan

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp11.189.023.413,- mengalami kenaikan sebesar Rp391.255.123,- atau naik 3,62% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 Juni 2021. Kenaikan ini diakibatkan oleh pencatatan atas penerimaan sewa yang telah dicatatkan penuh selama 6 bulan pada periode juni 2022, sedangkan pada periode juni 2021 belum di catatikan penerimaan sewa penuh selama 6 bulan. Pendapatan sewa gudang Perseroan naik sebesar Rp395.716.045,-. Selain itu adanya kenaikan Pendapatan jasa pemeliharaan jalan dan keamanan lingkungan sebesar Rp81.826.365 atau 10,53% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 Juni 2021.

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

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp21.900.321.887,- mengalami kenaikan sebesar Rp2.997.778.817,- atau naik 15,86% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama berasal dari kenaikan pendapatan sewa gudang Perseroan sebesar Rp3.047.171.337,-. Kenaikan pendapatan sewa gudang ini disebabkan oleh meningkatnya okupansi sewa dan juga kenaikan tarif sewa seiring dengan pemulihan ekonomi setelah pandemi Covid-19.

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

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp18.902.543.070,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.569.617.003,- atau naik 9,06% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama berasal dari kenaikan pendapatan sewa gudang Perseroan sebesar Rp1.665.768.954,- yang disebabkan adanya peningkatan jumlah luas area yang disewakan dari gudang yang baru selesai dibangun.

b) Beban Pokok Pendapatan

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp578.677.869,- mengalami penurunan sebesar Rp412.328.549,- atau turun 41,61% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 Juni 2021. Beban pokok pendapatan Perseroan ini seluruhnya merupakan beban perbaikan dan pemeliharaan. Beban perbaikan dan pemeliharaan turun seiring dengan sistem pemeliharaan rutin yang berkelanjutan sehingga beban perbaikan atas kerusakan dapat ditekan turun oleh Perseroan. Perseroan juga melakukan edukasi tentang pemeliharaan atas aset yang dimanfaatkan kepada tenant.

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

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.438.247.173,- mengalami penurunan sebesar Rp5.786.053.201,- atau turun 80,09% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020. Beban pokok pendapatan Perseroan ini seluruhnya berasal dari perbaikan dan pemeliharaan. Sedangkan penurunan beban pokok tersebut diakibatkan Perseroan merubah pengukuran setelah pengakuan atas properti investasi yang sebelumnya menggunakan metode biaya menjadi metode nilai wajar sehingga beban penyusutan atas properti investasi tidak dibebankan lagi kedalam beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021.

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

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp7.224.300.374,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.113.675.636,- atau naik 18,23% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019. Kenaikan beban pokok pendapatan ini diakibatkan oleh naiknya beban perbaikan dan pemeliharaan serta penyusutan aset properti investasi masing-masing sebesar Rp529.986.999,- dan Rp583.688.637,-. Beban perbaikan dan pemeliharaan naik karena adanya perbaikan atas gudang untuk menyesuaikan dengan kebutuhan tenant. Beban penyusutan naik karena adanya penambahan gudang baru yang beroperasi untuk disewakan.

c) Laba Kotor

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Laba bruto Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp10.610.345.544,- mengalami kenaikan sebesar Rp803.583.672,- atau naik 8,19% hal tersebut diakibatkan oleh adanya kenaikan pendapatan Perseroan sebesar Rp391.255.123,- atau naik 3,62% serta penurunan beban pokok pendapatan sebesar Rp412.328.549,- atau turun 41,61% dibandingkan periode Juni 2021. Kenaikan Pendapatan diakibatkan oleh pencatatan atas penerimaan sewa yang telah dicatatkan penuh selama 6 bulan pada periode juni 2022, sedangkan pada periode juni 2021 belum di catatakan penerimaan sewa penuh selama 6 bulan.

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

Laba kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah Rp20.462.074.714,- mengalami kenaikan sebesar Rp8.783.832.018,- atau naik 75,22% dibandingkan tahun 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan sebesar Rp2.997.778.817 atau naik 15,86% serta penurunan beban pokok pendapatan sebesar Rp5.786.053.201 atau naik 80,09% dibandingkan periode 31 Desember 2020.

Kenaikan nilai pendapatan terutama disebabkan kenaikan pendapatan sewa yang disebabkan kenaikan okupansi dan juga kenaikan tarif sewa. Penurunan beban pokok pendapatan Perseroan terutama dikarenakan adanya penurunan beban penyusutan karena Perseroan merubah metode pengukuran atas properti investasi dimana sebelumnya menggunakan metode biaya menjadi metode nilai wajar sehingga beban penyusutan atas properti investasi sudah tidak dibebankan lagi ke dalam beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021.

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

Laba kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 adalah Rp11.678.242.696,- mengalami kenaikan sebesar Rp455.941.367,- atau naik 4,06% dibandingkan tahun 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan sebesar Rp1.569.617.003,- sedangkan beban pokok pendapatan Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp1.113.675.636,- atau 18,23% dibandingkan periode 31 Desember 2019. Kenaikan pendapatan ini terutama disebabkan bertambahnya luas Gudang yang disewakan. Sedangkan kenaikan nilai beban pokok pendapatan tersebut dikarenakan Perseroan melakukan perbaikan dan pemeliharaan gudang untuk menyesuaikan dengan kebutuhan pelanggan serta bertambahnya beban penyusutan.

d) Laba sebelum pajak penghasilan

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp9.955.032.142,- mengalami kenaikan sebesar Rp5.347.082.302,- atau naik 116,04% hal tersebut terutama disebabkan oleh adanya kenaikan nilai wajar atas properti investasi sebesar Rp3.986.900.000,-.

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

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp114.687.440.292,- mengalami kenaikan sebesar Rp112.813.879.515,- atau naik 6.021,36% hal tersebut terutama diakibatkan oleh adanya kenaikan nilai wajar atas properti investasi sebesar

Rp103.338.334.031,-. Selain itu, beban umum dan administrasi Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp1.265.751.164,- atau turun sebesar 16,89%.

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

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.873.560.777,- mengalami kenaikan sebesar Rp409.271.241,- atau naik 27,95% hal tersebut terutama diakibatkan oleh adanya penurunan beban umum dan administrasi serta beban keuangan masing masing sebesar Rp1.134.100.405,- atau 17,83% dan Rp1.032.287.138,- atau 30,36%. Penurunan beban keuangan dari tahun 2020 dibandingkan dengan 2019 itu dikarenakan Perseroan mengkapitalisasi biaya bunga pinjaman yang digunakan untuk membiayai pembangunan ke nilai aset atas bangunan yang dibangun.

e) Laba Neto

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Laba Bersih Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp9.946.005.883,- mengalami kenaikan sebesar Rp5.351.768.933,- atau naik 116,49% hal tersebut terutama diakibatkan oleh adanya kenaikan laba sebelum pajak penghasilan yang mengalami kenaikan sebesar Rp5.347.082.302,- atau naik sebesar 116,04%. Kenaikan Pendapatan diakibatkan oleh pencatatan atas penerimaan sewa yang telah dicatatkan penuh selama 6 bulan pada periode juni 2022, sedangkan pada periode juni 2021 belum di catatakan penerimaan sewa penuh selama 6 bulan.

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

Laba Bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp114.659.963.870,- mengalami kenaikan sebesar Rp112.802.356.391,- atau naik 6.072,45% kenaikan tersebut terutama diakibatkan oleh adanya kenaikan laba sebelum pajak penghasilan yang diakibatkan oleh adanya kenaikan nilai wajar atas properti investasi sebesar Rp103.338.334.029,- serta kenaikan laba bruto Perseroan sebesar Rp8.783.832.018,- atau naik 75,22%. Kenaikan ini diakibatkan oleh, . Kenaikan nilai laba perseroan tersebut dikarenakan peningkatan okupansi dan juga kenaikan tarif sewa.

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

Laba Bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.857.607.479,- mengalami kenaikan sebesar Rp409.124.745,- atau naik 28,25% kenaikan tersebut terutama diakibatkan oleh adanya kenaikan laba kotor sebesar Rp455.941.367,- atau naik 4,06% dibandingkan 31 Desember 2019. %. Kenaikan ini diakibatkan oleh, Kenaikan nilai laba perseroan tersebut dikarenakan adanya peningkatan jumlah area yang disewakan atas gudang yang baru selesai dibangun.

f) Penghasilan Komprehensif Lain

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp9.489.545,- mengalami kenaikan sebesar Rp7.263.666,- atau naik 326,33% dimana seluruh biaya tersebut timbul dari pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja. Kenaikan ini diakibatkan adanya

perbaikan data atas jumlah karyawan tetap yang dimuat dalam laporan keuangan periode Juni 2022, sehingga mengalami kenaikan secara signifikan dibanding periode sebelumnya.

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

Penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.784.140,- mengalami penurunan sebesar Rp3.162.257,- atau turun 63,93% dimana seluruh biaya tersebut timbul dari pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja.

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

Penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp4.946.397,- mengalami kenaikan sebesar Rp4.089.984,- atau naik 477,57% dimana seluruh biaya tersebut timbul dari pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja.

g) Jumlah Laba Komprehensif

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Jumlah laba komprehensif Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp9.936.516.338,- mengalami kenaikan sebesar Rp5.344.505.267,- atau naik 116,39% kenaikan ini diakibatkan oleh kenaikan laba neto Perseroan sebesar Rp5.351.768.933,- atau naik 116,49% dibandingkan 30 Juni 2021. Kenaikan ini diakibatkan oleh, kenaikan pendapatan perseroan.

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

Jumlah laba komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp114.658.179.730,- mengalami kenaikan sebesar Rp112.805.518.648,- atau naik 6.088,84% kenaikan ini diakibatkan oleh kenaikan laba neto Perseroan terutama yang bersumber dari kenaikan nilai wajar properti investasi sebesar Rp103.338.334.031,-. Kenaikan ini diakibatkan oleh, kenaikan pendapatan perseroan.

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

Jumlah laba komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.852.661.082,- mengalami kenaikan sebesar Rp405.034.761,- atau naik 27,98% kenaikan ini diakibatkan oleh kenaikan laba neto Perseroan sebesar Rp409.124.745,- atau naik 28,25% dibandingkan 31 Desember 2019. Kenaikan ini diakibatkan oleh, kenaikan pendapatan perseroan.

2. Analisis Laporan Posisi Keuangan

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 September	30 Juni	31 Desember		
	2022**	2022	2021	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	10.548.097.522	4.007.619.191	4.106.710.263	2.772.257.472	2.174.097.419
Jumlah Aset Tidak Lancar	266.119.196.426	265.431.522.326	244.693.029.944	139.001.249.992	131.059.137.532
Jumlah Aset	276.667.293.948	269.439.141.517	248.799.740.207	141.773.507.464	133.233.234.951
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	49.941.235.335	44.089.834.583	25.809.858.799	44.313.373.376	46.897.302.598
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	30.368.958.668	33.373.033.456	40.950.124.268	50.078.556.678	40.807.016.025
Jumlah Liabilitas	80.310.194.003	77.462.868.039	66.759.983.067	94.391.930.054	87.704.318.623
Jumlah Ekuitas	196.357.099.945	191.976.273.478	182.039.757.140	47.381.577.410	45.528.916.328
Jumlah Liabilitas Dan Ekuitas	276.667.293.948	269.439.141.517	248.799.740.207	141.773.507.464	133.233.234.951

**) tidak diaudit dan direview

Perubahan Signifikan Periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dibandingkan dengan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022

Aset lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2022 adalah sebesar Rp10.548.097.522,- mengalami kenaikan sebesar Rp6.540.478.331,- atau naik sebesar 163,20% dibandingkan periode yang berakhir pada 30 Juni 2022. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh adanya kenaikan signifikan pada Kas dan Bank dan Pajak dibayar dimuka. Kas dan Bank Perseroan pada 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp3.705.148.194,- atau naik Rp3.353.926.048,- serta Pajak dibayar dimuka pada 30 September 2022 adalah sebesar Rp6.708.914.267,- mengalami kenaikan sebesar Rp6.540.478.331,-. Kenaikan kas dan bank diakibatkan oleh perolehan dari pencairan dana sewa gudang dari penyewa. Sedangkan kenaikan pada pajak dibayar dimuka dikarenakan adanya pembayaran Pajak Pertambahan Nilai atas pengurusan balik nama aset tanah.

Jumlah Aset Perseroan pada 30 September 2022 adalah sebesar Rp276.667.293.948,- mengalami kenaikan sebesar Rp7.228.152.431,- kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pada aset lancar.

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan mengalami kenaikan, terutama disebabkan oleh peningkatan utang lain-lain pihak berelasi pada 30 September 2022 adalah sebesar Rp4.853.515.580,- menjadi sebesar Rp20.853.515.580,- dibandingkan 30 Juni 2022 sebesar Rp16.000.000.000,- hal tersebut dikarenakan pembayaran terlebih dahulu PPN Masukan atas pengurusan balik nama tanah oleh Tn. Hendry Gunawan. Pada tanggal 10 November 2022 utang kepada Tn. Hendry Gunawan telah dilunasi oleh Perseroan.

Jumlah ekuitas Perseroan pada periode 30 September 2022 adalah sebesar Rp196.357.099.945,- mengalami kenaikan sebesar Rp4.380.826.467,- atau naik 2,28%. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan ekuitas pada akun Saldo laba belum dicadangkan. Saldo laba belum dicadangkan Perseroan pada 30 September 2022 adalah sebesar Rp68.534.465.213,- mengalami kenaikan sebesar Rp4.385.571.240,- atau naik 6,84% dibandingkan periode yang berakhir pada 30 Juni 2022.

a) Aset Lancar

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp4.007.619.191,- mengalami penurunan sebesar Rp99.091.072,- atau turun 2,41% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama diakibatkan oleh penurunan Kas dan Bank sebesar Rp2.024.520.421,- atau turun 85,22% dari Kas dan Bank pada 31 Desember 2021. Disamping itu Pajak dibayar dimuka Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1.867.472.461 atau 116%. Penurunan kas dan bank antara lain digunakan untuk membayar

angsuran pinjaman bank Perseroan dan biaya balik nama sertifikat atas aset properti investasi menjadi atas nama Perseroan.

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

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp4.106.710.263,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.334.452.791,- atau naik 48,14% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan pada kas dan bank sebesar Rp1.681.960.783,- atau naik 242,43% dari Kas dan Bank pada 31 Desember 2021. Pada Bulan Desember 2021 perseroan mencatat penerimaan uang atas perpanjangan sewa pelanggan sebesar Rp4.212.000.000,-

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

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp2.772.257.472,- mengalami kenaikan sebesar Rp598.160.053,- atau naik 27,51% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan pada kas dan bank sebesar Rp193.672.940,- atau naik 38,73% dari Kas dan Bank pada 31 Desember 2019. Pada periode akhir tahun 2020 Perseroan mencatat penerimaan uang atas pembayaran sewa pelanggan sebesar Rp38.628.933.891 yang digunakan terutama untuk operasional Perseroan, pembayaran bunga bank, perolehan properti investasi dan pembayaran angsuran pinjaman bank.

b) Aset Tidak Lancar

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp265.431.522.326,- mengalami kenaikan sebesar Rp20.738.492.382,- atau naik 8,48% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan properti investasi sebesar Rp21.086.900.000,- atau naik 8,80% dari aset tidak lancar Perseroan pada 31 Desember 2021 baik yang berasal dari akuisisi maupun kenaikan nilai wajar atas properti investasi tersebut.

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

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp244.693.029.944,- mengalami kenaikan sebesar Rp105.691.779.952,- atau naik 76,04% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan properti investasi sebesar Rp105.527.691.911,-. Pada tahun 2021 Perseroan merubah kebijakan akuntansi untuk pengukuran setelah pengakuan "Properti investasi" dari harga perolehan menjadi nilai wajar. Kenaikan nilai wajar tersebut menambah nilai tercatat property investasi sebesar Rp 103.338.334.031.

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

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp139.001.249.992,- mengalami kenaikan sebesar Rp7.942.112.460,- atau naik 6,06% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama dikarenakan oleh perolehan properti investasi sebesar Rp13.005.520.845,- dan dikurangi dengan penyusutan tahun berjalan sebesar Rp5.267.122.453.

c) Total Aset

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Total aset Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp269.439.141.517,- mengalami kenaikan sebesar Rp20.639.401.310,- atau naik 8,30% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan properti investasi sebesar Rp21.086.900.000,- atau naik 8,80% dari aset tidak lancar Perseroan pada 31 Desember 2021. Disamping itu Pajak dibayar dimuka Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1.867.472.461.

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

Total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp248.799.740.207,- mengalami kenaikan sebesar Rp107.026.232.743,- atau naik 75,49% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan properti investasi sebesar Rp105.527.691.911,-. Pada tahun 2021 Perseroan merubah kebijakan akuntansi untuk pengukuran setelah pengakuan "Properti investasi" dari harga perolehan menjadi nilai wajar. Kenaikan nilai wajar tersebut menambah nilai tercatat properti investasi sebesar Rp 103.338.334.031. disamping itu, Perseroan juga mencatat kenaikan kas dan bank sebesar Rp1.681.960.783 dan juga kenaikan uang muka – bagian tidak lancar sebesar Rp1.509.005.388 yang digunakan untuk mengakuisisi tanah yang berlokasi dilampung dan pekan baru.

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

Total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp141.773.507.464,- mengalami kenaikan sebesar Rp8.540.272.513,- atau naik 6,41% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan pada kas dan bank sebesar Rp193.672.940,- atau naik 38,73% dari Kas dan Bank pada 31 Desember 2019. Disamping itu properti investasi juga meningkat sebesar Rp13.005.520.845,- dan dikurangi dengan penyusutan tahun berjalan sebesar Rp5.267.122.453.

d) Liabilitas Jangka Pendek

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp44.089.834.583,- mengalami kenaikan sebesar Rp18.279.975.784,- atau naik 70,83% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2021. kenaikan ini terutama diakibatkan timbulnya utang lain-lain pihak afiliasi sebesar Rp16.000.000.000,- yang digunakan untuk mengakuisisi beberapa bidang tanah di Bandar Lampung sebagai bagian dari ekspansi dan konsolidasi aset Perseroan. Selain itu, pendapatan diterima dimuka bagian jangka pendek Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp1.187.371.741,- atau naik 7,38% dibandingkan tahun yang berakhir 31 Desember 2021 yang bersumber dari kenaikan pendapatan diterima dimuka atas kontrak sewa Gudang dengan pelanggan.

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

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp25.809.858.799,- mengalami penurunan sebesar Rp18.503.514.577,- atau turun 41,76% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama diakibatkan oleh penyelesaian utang lain-lain pihak berelasi

sebesar Rp20.185.512.396,-. Perseroan berkomitmen untuk melunasi kewajiban yang dimilikinya sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati.

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

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp44.313.373.376,- mengalami penurunan sebesar Rp2.583.929.222,- atau turun 5,51% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama dikarenakan Perseroan membayar angsuran pinjaman bank jangka panjang bagian jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp8.785.464.810,-. Disamping itu Perseroan mendapatkan pinjaman dari pihak berelasi sebesar Rp 2.597.137.918 (neto) dan penambahan pendapatan diterima dimuka - bagian lancar sebesar Rp 4.336.726.252.

e) Liabilitas Jangka Panjang

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp33.373.033.456,- mengalami penurunan sebesar Rp7.577.090.812,- atau turun 18,50% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh pembayaran angsuran pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp4.008.347.465,- dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dan PT Bank Central Asia Tbk. Disamping itu juga terdapat penurunan pada pendapatan diterima dimuka bagian tidak lancar sebesar Rp3.606.462.781,- atau turun 15,07%.

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

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp40.950.124.268,- mengalami penurunan sebesar Rp9.128.432.410,- atau turun 18,23% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh pembayaran angsuran pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp9.042.826.527,- dari PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Pan Indonesia Tbk dan PT Bank KEB Hana Indonesia.

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

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp50.078.556.678,- mengalami kenaikan sebesar Rp9.271.540.653,- atau naik 22,72% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan diterima dimuka bagian tidak lancar sebesar Rp15.020.355.920,- dari uang sewa dari pelanggan baru disamping itu juga Perseroan juga melakukan pembayaran angsuran pinjaman bank sebesar Rp5.826.263.275.

f) Total Liabilitas

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Total Liabilitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp77.462.868.039,- mengalami kenaikan sebesar Rp10.702.884.972,- atau naik 16,03% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan liabilitas jangka pendek "utang lain-lain pihak berelasi" sebesar Rp 16.000.000.000 yang digunakan untuk mengakuisisi beberapa bidang tanah di Bandar Lampung sebagai bagian dari ekspansi dan konsolidasi aset Perseroan. Selain itu Perseroan juga melakukan pembayaran angsuran pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp4.008.347.465,- dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dan PT Bank Central Asia Tbk.

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

Total Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp66.759.983.067,- mengalami penurunan sebesar Rp27.631.946.987,- atau turun 29,27% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini dikarenakan terutama antara lain : a. Perseroan melakukan pembayaran pinjaman kepada pihak berelasi sebesar Rp20.185.512.396 (neto), b. Perseroan melakukan pembayaran angsuran pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp8.788.110.439 (neto) dari PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Pan Indonesia Tbk dan PT Bank KEB Hana Indonesia, serta c. adanya penerimaan atas pendapatan diterima dimuka sebesar Rp 1.101.918.218 (neto).

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

Total Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp94.391.930.054,- mengalami kenaikan sebesar Rp6.687.611.431,- atau naik 7,63% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama dikarenakan oleh kenaikan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp19.357.082.172,- (neto) atas uang sewa dari pelanggan baru. Disamping itu Perseroan melakukan pembayaran angsuran pinjaman bank sebesar Rp12.008.680.215 (neto).

g) Ekuitas

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp191.976.273.478,- mengalami kenaikan sebesar Rp9.936.516.338,- atau naik 5,46% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh peningkatan saldo laba yang berasal dari laba periode berjalan.

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

Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp182.039.757.140,- mengalami kenaikan sebesar Rp134.658.179.730,- atau naik 284,20% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan saldo laba yang berasal dari laba periode berjalan sebesar Rp114.659.963.870. Peningkatan yang cukup signifikan ini dikarenakan Perseroan mengakui adanya Kenaikan nilai wajar dari Properti investasi sebesar Rp103.338.334.031 atas perubahan pengukuran setelah pengakuan "property investasi" dari semula menggunakan harga perolehan menjadi nilai wajar. Disamping itu Perseroan mendapatkan setoran modal dari Pemegang saham sebesar Rp20.000.000.000.

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

Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp47.381.577.410,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.852.661.082,- atau naik 4,07% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh peningkatan saldo laba yang berasal dari laba periode berjalan.

3. Analisis Arus Kas

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	September**	Juni		Desember		
	2022	2022	2021*	2021	2020	2019
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi	7.022.007.778	1.777.981.871	2.368.461.703	13.342.861.435	21.459.079.539	12.775.973.112
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(1.991.720.598)	(1.128.532.200)	(1.989.091.207)	(2.283.365.658)	(10.003.079.155)	(20.045.884.034)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(3.700.881.553)	(2.673.970.092)	(920.052.694)	(9.377.534.994)	(11.262.327.444)	7.446.804.509

*) tidak diaudit

**) tidak diaudit dan direview

Perubahan Signifikan Periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dibandingkan dengan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022

Pada arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan mengalami kenaikan penerimaan sebesar Rp5.244.025.907,- kenaikan ini terutama bersumber dari penerimaan dari pelanggan Perseroan. Sedangkan pada arus kas yang diperoleh dari atau digunakan untuk aktivitas investasi dan pendanaan, Perseroan tidak mengalami perubahan yang signifikan.

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Arus Kas yang diperoleh dari Aktivitas Operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp1.777.981.871,- arus kas tersebut terutama diperoleh dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp8.698.126.754,- dan digunakan terutama untuk pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lainnya sebesar Rp5.785.968.359,- dan pembayaran beban keuangan sebesar Rp1.114.870.983,-.

Arus Kas yang diperoleh dari Aktivitas Operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp13.342.861.435,- arus kas tersebut terutama diperoleh dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp23.078.571.073,- dan digunakan untuk terutama pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lainnya sebesar Rp6.717.315.878,- dan pembayaran beban keuangan sebesar Rp3.005.996.665,-.

Arus Kas yang diperoleh dari Aktivitas Operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp21.459.079.539,- arus kas tersebut terutama diperoleh dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp38.628.933.891,- dan digunakan untuk terutama pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lainnya sebesar Rp12.854.259.639,- dan pembayaran beban keuangan sebesar Rp4.295.123.105,-.

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus dari aktivitas operasi terkait dengan karakteristik dan siklus usaha perseroan.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Arus Kas yang digunakan untuk Aktivitas Investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp1.128.532.200,- arus kas tersebut digunakan untuk perolehan biaya tangguhan sebesar Rp1.115.430.200,- dan perolehan aset tetap sebesar Rp13.102.000,-.

Arus Kas yang digunakan untuk Aktivitas Investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp2.283.365.658,- arus kas tersebut digunakan untuk perolehan property investasi sebesar Rp2.189.357.880,- pembayaran uang muka Rp1.509.005.338,- dan perolehan aset tetap sebesar Rp76.811.278,-

Arus Kas yang digunakan untuk Aktivitas Investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp10.003.079.155,- arus kas tersebut digunakan untuk perolehan property investasi sebesar Rp10.307.883.155,- dan perolehan aset tetap sebesar Rp55.196.000,-

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus dari aktivitas investasi terkait dengan karakteristik dan siklus usaha perseroan.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Arus Kas yang digunakan untuk Aktivitas Pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp2.673.970.092,- arus kas tersebut digunakan untuk pembayaran utang jangka panjang sebesar Rp20.804.981.247,- dan pembayaran uang jaminan bank sebesar Rp403.571.314,- sedangkan arus kas tersebut diperoleh dari penerimaan utang bank jangka panjang sebesar Rp18.257.582.469,- dan penerimaan uang jaminan bank sebesar Rp277.000.000,-.

Arus Kas yang digunakan Aktivitas Pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp9.337.534.994,- arus kas tersebut digunakan untuk pembayaran kepada pihak berelasi sebesar Rp37.066.722.396,- pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp8.788.110.439,- dan pembayaran utang bank jangka pendek sebesar Rp4.333.701.804,- sedangkan arus kas tersebut diperoleh dari penerimaan setoran modal sebesar Rp20.000.000.000,- penerimaan utang jangka pendek sebesar Rp4.206.789.645,- dan penerimaan dari pihak berelasi sebesar Rp16.881.210.000,-.

Arus Kas yang digunakan untuk Aktivitas Pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp11.262.327.444,- arus kas tersebut digunakan untuk pembayaran kepada pihak berelasi sebesar Rp32.473.337.940,- pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp15.008.680.215,- dan pembayaran utang bank jangka pendek sebesar Rp4.319.213.259,-. Sedangkan arus kas tersebut diperoleh dari penerimaan dari pihak berelasi Rp35.070.475.858,- penerimaan utang bank jangka panjang Rp3.000.000.000,- dan penerimaan utang bank jangka pendek sebesar Rp2.495.448.112,-

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus dari aktivitas pendanaan terkait dengan karakteristik dan siklus usaha perseroan.

4. Analisis Rasio Keuangan

Keterangan	Juni		Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
<u>Rasio Likuiditas</u>					
Rasio Lancar (x)	9,09	-	15,91	6,26	4,64
<u>Rasio Solvabilitas</u>					
Total Liabilitas / jumlah aset (x)	28,75	-	26,83	66,58	65,83
Total Liabilitas / jumlah ekuitas (x)	40,35	-	36,67	199,22	192,63
<u>Rasio Imbal Hasil</u>					
Laba Sebelum pajak / Pendapatan (%)	88,97	42,68	523,68	9,91	8,45
Laba tahun berjalan / Pendapatan (%)	88,81	42,53	523,55	9,80	8,35
Laba tahun berjalan / Jumlah Aset (ROA) (%)	3,69	1,85	46,08	1,31	1,09
Laba tahun berjalan / jumlah Ekuitas (ROE) (%)	5,18	2,52	62,99	3,91	3,18

a. Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio inilah yang dapat digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya Perseroan. Jika Perseroan mampu memenuhi kewajibannya berarti perusahaan tersebut dinyatakan likuid. Rasio likuiditas Perseroan yang dihitung adalah rasio lancar. Rasio lancar dihitung dengan membagi jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek.

Tingkat likuiditas untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 secara berturut-turut adalah 9,09x; 15,91x; 6,26x; dan 4,64x.

Sumber likuiditas internal Perseroan bersumber dari setoran modal pemegang saham Perseroan beserta dengan kas yang berasal dari kegiatan penjualan Perseroan. serta untuk sumber likuiditas eksternal Perseroan bersumber dari utang bank. Kedepannya Apabila modal kerja yang dimiliki Perseroan tidak mencukupi untuk membiayai kegiatan usahanya, Perseroan melakukan beberapa cara diantaranya melakukan penambahan modal dari Pasar modal, pinjaman kepada pihak ketiga dan/atau pihak afiliasi, dengan ketentuan mengikuti dan memenuhi peraturan-peraturan terkait.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan.

Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas yang material yang belum digunakan.

b. Rasio Solvabilitas

Solvabilitas merupakan parameter/alat ukur untuk mengetahui kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh liabilitasnya. Solvabilitas diukur dengan membandingkan jumlah liabilitas Perseroan dengan jumlah aset atau ekuitas Perseroan.

Rasio Total Liabilitas terhadap Total aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 secara berturut-turut adalah 28,75x; 26,83x; 66,58x; dan 65,83x.

Rasio Total liabilitas terhadap Total ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 secara berturut-turut adalah 40,35x; 36,67x; 199,22x; dan 192,63x.

c. Rasio Imbal Hasil

Imbal Hasil Aset (Return on Asset "ROA") adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dari perputaran asetnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah aset Perseroan.

Imbal Hasil Ekuitas (Return on Equity "ROE") adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dengan menggunakan modalnya sendiri dan menghasilkan laba bersih bagi pemegang sahamnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah ekuitas.

ROA Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 secara berturut-turut adalah 3,69%; 1,85%; 46,08%; 1,31%; dan 1,09%.

ROE Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 secara berturut-turut adalah 5,18%; 2,52%; 62,99%; 3,91%; dan 3,18%.

5. Kebijakan atau Perubahan peraturan perundang-undangan

Kegiatan usaha Perseroan dipengaruhi oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur bidang perijinan, hubungan kerja, gaji, bea cukai, dan perpajakan. Perubahan peraturan perundang-

undangan yang mungkin baru akan dikeluarkan di masa yang akan datang dapat memberi dampak pada Perseroan. Perubahan peraturan perundang-undangan di Indonesia terutama di bidang ketentuan gaji ketenagakerjaan dapat secara langsung berpengaruh pada biaya-biaya yang harus dikeluarkan Perseroan.

6. Komponen Penting dari Penjualan atau Beban Lainnya

Tidak terdapat komponen yang penting atau signifikan dari Penjualan lainnya maupun beban lainnya yang mempengaruhi hasil usaha Emiten secara signifikan.

7. Investasi Barang Modal

Pada saat prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli aset berupa bidang tanah dan bangunan senilai Rp33.056.000.000,- sebagaimana telah diungkapkan dalam Bab Rencana penggunaan dana, diantaranya

- a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan PPJB No. 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022
- b. Bidang-bidang tanah sesuai dengan PPJB No. 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022
- c. Bidang-bidang tanah sesuai dengan PPJB No. 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022
- d. Bidang-bidang tanah sesuai dengan PPJB No. 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022

tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

8. Dampak Perubahan Harga, Inflasi, Dan Kurs Valuta Asing Terhadap Pendapatan Perseroan

Pendapatan Perseroan bersumber dari nilai kontrak sewa yang disepakati dengan pelanggan pada awal masa periode sewa, dalam menentukan harga nilai sewa, Perseroan telah memperhitungkan biaya bahan baku pembuatan aset property tersebut, serta melakukan negosiasi dengan pelanggan. Perubahan penetapan harga nilai kontrak, secara langsung berdampak pada pendapatan Perseroan selama kontrak tersebut berlangsung. Dari segi pengaruh inflasi, dan nilai valuta asing tidak berpengaruh terhadap pendapatan Perseroan atas kontrak yang sedang berlangsung.

9. Perubahan Kebijakan Akutansi

Perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, adalah sebagai berikut:

1 Januari 2021

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis.
Amendemen PSAK 22 Kombinasi Bisnis mengklarifikasi bahwa untuk dianggap sebagai suatu bisnis, suatu rangkaian terintegrasi dari aktivitas dan aset harus mencakup minimal, input dan proses substantif yang bersama-sama, berkontribusi secara signifikan terhadap kemampuan menghasilkan output. Selain itu, amendemen ini mengklarifikasi bahwa suatu bisnis tetap ada walaupun tidak mencakup seluruh input dan proses yang diperlukan untuk menghasilkan output.

Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan Perseroan, tetapi dapat berdampak pada periode-periode mendatang jika Perseroan melakukan kombinasi bisnis.

- Amendemen PSAK 71: Instrumen Keuangan, Amendemen PSAK 55: Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, Amendemen PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan dan Amendemen PSAK 73: Sewa tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2.

Amandemen-amandemen ini memberikan kelonggaran sementara terkait dengan dampak pelaporan keuangan ketika suku bunga penawaran antarbank (*Interbank Offered Rate*) diganti dengan acuan suku bunga alternatif yang hampir bebas risiko (SBB)

Amandemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan Perseroan.

PSAK 13 Properti Investasi – Perubahan Kebijakan Akuntansi Perseroan Sejak 1 Januari 2021

Sejak 1 Januari 2021, Perseroan merubah kebijakan akuntansi pengukuran setelah pengukuran dari metode harga perolehan menjadi nilai wajar.

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dimiliki untuk menghasilkan rental (sewa) atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya dan bukan untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administrasi atau dijual dalam kegiatan bisnis normal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada nilai wajar. Nilai wajar properti investasi diakui berdasarkan penilaian dari penilai independen yang memenuhi kualifikasi dan telah diakui, serta didukung oleh bukti pasar. Perubahan nilai wajar properti investasi diakui sebagai laba rugi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan) dari laporan posisi keuangan 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.

Penerapan PSAK ini tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan Perseroan periode sebelumnya.

1 Januari 2020

- Amendemen PSAK 1 dan PSAK 25 Definisi Material.

Amendemen tersebut memberikan definisi baru tentang material yang menyatakan, "informasi adalah material jika dihilangkan, salah disajikan, atau dikaburkan, informasi tersebut secara wajar dapat diharapkan memengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan bertujuan umum berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang memberikan informasi tentang entitas pelapor tertentu." Amendemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan bergantung pada sifat atau besaran informasi, baik secara individual atau dalam kombinasi dengan informasi lain, dalam konteks laporan keuangan. Kesalahan penyajian informasi bersifat material jika secara wajar diharapkan dapat memengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama.

Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan, juga tidak diharapkan akan berdampak di masa depan terhadap Perseroan.

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang judul laporan keuangan.

Amendemen PSAK 1 merupakan penyesuaian beberapa paragraf dalam PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan yang sebelumnya tidak diadopsi dari IAS 1 *Presentation of Financial Statements* menjadi diadopsi. Amendemen ini membuka opsi yang memperkenankan entitas menggunakan judul laporan selain yang digunakan dalam PSAK 1.

Amendemen PSAK ini tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan Perseroan periode sebelumnya.

- PSAK 71 Instrumen Keuangan

PSAK 71 menggantikan PSAK 55: Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran untuk periode tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020, yang menggabungkan ketiga aspek akuntansi untuk instrumen keuangan: klasifikasi dan pengukuran; penurunan nilai; dan akuntansi lindung nilai.

Penerapan PSAK ini tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan Perseroan periode sebelumnya.

- PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan.

PSAK 72 menggantikan PSAK 23: Pendapatan dan Interpretasi terkait dan berlaku, dengan pengecualian terbatas, untuk semua pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggannya.

PSAK 72 menetapkan model lima langkah untuk memperhitungkan pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan dan mensyaratkan bahwa pendapatan diakui pada jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan entitas berhak sebagai imbalan atas transfer barang atau jasa kepada pelanggan.

PSAK 72 mengharuskan entitas untuk melakukan pertimbangan, dengan mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan ketika menerapkan setiap langkah model untuk membuat kontrak dengan pelanggan mereka. Standar ini juga menetapkan akuntansi untuk biaya tambahan untuk memperoleh kontrak dan biaya yang terkait langsung dengan pemenuhan kontrak. Selain itu, standar tersebut membutuhkan pengungkapan yang luas atas pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

Penerapan PSAK ini tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan Perseroan periode sebelumnya.

- PSAK 73 Sewa.

PSAK 73 menggantikan PSAK 30: Sewa, ISAK 8: Penentuan Apakah Suatu Perjanjian Mengandung Suatu Sewa, ISAK 23: Sewa Operasi-Insentif, ISAK 24: Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa dan ISAK 25: Hak atas Tanah.

PSAK ini menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan atas sewa dengan memperkenalkan model akuntansi tunggal dengan mensyaratkan untuk mengakui aset hak-guna (*right-of-use assets*) dan liabilitas sewa. Terdapat 2 (dua) pengecualian opsional dalam pengakuan aset dan liabilitas sewa, yakni untuk: (i) sewa jangka-pendek dan (ii) sewa yang aset pendasarnya (*underlying assets*) bernilai rendah.

Perubahan dalam definisi sewa terutama terkait dengan konsep kendali. PSAK 73 menentukan apakah suatu kontrak mengandung sewa berdasarkan apakah pelanggan (penyewa) memiliki hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi untuk periode waktu tertentu.

Penerapan PSAK ini tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan Perseroan periode sebelumnya.

- Amendemen PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama.

Amendemen tersebut mengklarifikasi bahwa entitas menerapkan PSAK 71 untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama dimana metode ekuitas tidak diterapkan tetapi, secara substansi, merupakan bagian dari investasi neto pada entitas asosiasi

atau ventura bersama (jangka panjang minat). Klarifikasi ini relevan karena mengimplikasikan bahwa model kerugian kredit ekspektasian dalam PSAK 71 berlaku untuk kepentingan jangka panjang tersebut.

Amendemen tersebut juga mengklarifikasi bahwa, dalam menerapkan PSAK 71, entitas tidak memperhitungkan kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama, atau setiap kerugian penurunan nilai atas investasi neto, yang diakui sebagai penyesuaian atas investasi neto pada entitas asosiasi atau ventura bersama yang timbul dari penerapan PSAK 15: Investasi pada Perusahaan Asosiasi dan Ventura Bersama. Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan Perseroan.

- ISAK 36: Interpretasi atas Interaksi antara Ketentuan Mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK 16: Aset Tetap dan PSAK 73: Sewa.

ISAK 36 ini memberikan penegasan atas intensi dan pertimbangan DSAK yang dicakup dalam Dasar Kesimpulan PSAK 73 paragraf DK02-DK10 mengenai perlakuan akuntansi atas hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Secara umum ISAK 36 ini mengatur mengenai: (1) penilaian dalam menentukan perlakuan akuntansi terkait suatu hak atas tanah yang melihat pada substansi dari hak atas tanah dan bukan bentuk legalnya; (2) perlakuan akuntansi terkait hak atas tanah yang sesuai dengan PSAK 16 yaitu jika suatu ketentuan kontraktual memberikan hak yang secara substansi menyerupai pembelian aset tetap termasuk ketentuan dalam PSAK 16 paragraf 58 yang mengatur bahwa pada umumnya tanah tidak disusutkan; dan (3) perlakuan akuntansi terkait hak atas tanah yang sesuai dengan PSAK 73 yaitu jika substansi suatu hak atas tanah tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar dan hanya memberikan hak untuk menggunakan aset pendasar tersebut selama suatu jangka waktu, maka substansi hak atas tanah tersebut adalah transaksi sewa.

ISAK ini tidak berdampak pada laporan keuangan, juga tidak diharapkan akan berdampak di masa depan terhadap Perseroan.

10. Alasan Perubahan Kebijakan Akutansi

Perseroan melakukan perubahan kebijakan akuntansi dengan menyesuaikan perubahan PSAK terbaru yang efektif pada tahun terkait yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI). Perubahan kebijakan akuntansi untuk pengukuran setelah pengakuan atas properti investasi dikarenakan nilai wajar dianggap lebih relevan dan dapat diandalkan dibandingkan *historical cost* karena nilai wajar memberikan informasi keuangan pada laporan keuangan sesuai dengan keadaan pasar pada periode pelaporan.

Perubahan kebijakan akuntansi PSAK 13 Properti Investasi untuk pengukuran setelah pengakuan atas properti investasi dikarenakan nilai wajar dianggap lebih relevan dan dapat diandalkan dibandingkan *historical cost* karena nilai wajar memberikan informasi keuangan pada laporan keuangan sesuai dengan keadaan pasar pada periode pelaporan.

11. Dampak Kuantitatif Perubahan Kebijakan Akutansi

Tidak terdapat dampak kuantitatif dari perubahan tersebut terhadap kinerja keuangan akibat dari amendemen dan perubahan PSAK tersebut terhadap kebijakan akuntansi Perseroan kecuali untuk penerapan PSAK 13 Properti Investasi untuk pengukuran setelah pengakuan.

Dampak kuantitatif atas perubahan kebijakan akuntansi untuk pengukuran setelah pengakuan atas properti investasi dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut :

- a. Penghentian beban penyusutan properti investasi sejak 1 Januari 2021.
- b. Pada tanggal 1 Januari 2021, akumulasi penyusutan properti investasi sebesar Rp25.395.327.123 direklasifikasi ke nilai wajar properti investasi untuk disesuaikan dengan nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2021.
- c. Kenaikan nilai wajar sebesar Rp 3.986.900.000 dan Rp 103.338.334.031 diakui dalam laporan laba rugi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

12. Kejadian Atau Transaksi Tidak Normal Dan Jarang Terjadi

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, Tidak terdapat kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam laporan keuangan.

VI. FAKTOR RISIKO

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari berbagai macam risiko yang dapat mempengaruhi kinerja usaha Perseroan yang pada gilirannya dapat berpotensi menurunkan hasil investasi yang diperoleh para calon investor dari membeli saham Perseroan. Calon investor harus berhati-hati dalam membaca risiko-risiko yang dihadapi Perseroan serta informasi lainnya dalam Prospektus ini sebelum memutuskan untuk berinvestasi pada saham Perseroan.

Risiko usaha dan risiko umum yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Risiko tersebut telah disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan, setiap risiko yang tercantum dalam Prospektus ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan atau prospek usaha Perseroan.

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

Risiko Kontrak dengan Pelanggan

Perseroan memiliki kontrak jangka panjang dengan para pelanggan, umumnya berkisar 10 tahun. Dengan pendekatan dan selalu menjaga hubungan baik antara Perseroan dengan pelanggan, Perseroan meyakini bahwa kontrak sewa gudang tersebut akan diperpanjang oleh pelanggan dengan kondisi ekonomi yang dapat memberikan keuntungan bagi Perseroan maupun pelanggan. Namun, tidak ada jaminan bahwa Pelanggan yang ada saat ini akan menyelesaikan kontrak, ataupun akan memperpanjang kontrak yang akan jatuh tempo. Selain perpanjangan kontrak, Perseroan juga memiliki risiko pelanggan yang gagal dalam memenuhi persyaratan dalam kontrak, seperti telat dalam melakukan pembayaran biaya sewa. Hal tersebut dapat ditimbulkan oleh risiko usaha yang dimiliki oleh masing-masing pelanggan. Apabila hal tersebut terjadi, maka akan mengakibatkan berkurangnya pendapatan Perseroan.

B. RISIKO USAHA

1. Risiko pendanaan dalam melakukan pembelian lahan dan pembangunan gudang

Dalam melakukan pembelian lahan serta pembangunan gudang, Perseroan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Sumber dana yang digunakan untuk tujuan pembelian lahan dan pembangunan gudang tersebut dapat bersumber dari Kas dari hasil operasi Perseroan dan/atau pendanaan pihak ketiga berupa pinjaman Bank. Atau dapat dilakukan dengan mengkombinasikan. Apabila Perseroan menggunakan sumber pendanaan dari kas secara keseluruhan, dapat mengakibatkan terganggunya arus kas Perseroan untuk memenuhi operasionalnya. Selain itu Perseroan juga menghadapi risiko terkait pendanaan bersifat utang/pinjaman, termasuk risiko bahwa Perseroan tidak mendapatkan fasilitas yang dimohonkan kepada Bank, risiko lainnya adalah gagal dalam memenuhi kewajiban pembayaran bunga dan cicilan pokok utang pada saat jatuh tempo. Selain itu, apabila Perseroan ingin mengajukan pinjaman baru, peningkatan suku bunga pinjaman secara umum akan mempersulit Perseroan untuk memperoleh pembiayaan dengan kondisi yang sama seperti sebelumnya dikarenakan meningkatnya biaya pendanaan dari utang baru tersebut. Risiko tersebut mengakibatkan Perseroan tidak berhasil melakukan pembelian lahan dan/atau pembangunan gudang atau memperoleh lahan dan pembangunan gudang namun dengan biaya yang lebih tinggi.

2. Risiko tidak mendapatkan pelanggan

Dalam pengembangan bisnisnya, Perseroan berusaha untuk memperluas kepemilikan lahan dan/atau gudang untuk disewakan guna memenuhi kebutuhan pelanggan. Namun dalam melakukan akuisisi lahan pada area yang baru, umumnya Perseroan mengalami kompetisi dari pemilik kegiatan usaha penyewaan gudang yang sebelumnya telah ada pada area tersebut. Sehingga calon pelanggan memiliki berbagai pilihan ketika aset pergudangan memiliki kelebihan penawaran, apabila hal tersebut terjadi, mengakibatkan Perseroan berpotensi tidak memperoleh pelanggan yang sesuai dengan target Perseroan. Hal tersebut dapat mengakibatkan berkurangnya pendapatan Perseroan.

3. Risiko tidak berhasil memperoleh lahan baru yang sesuai dengan kebutuhan Perseroan

Dalam pengembangan usahanya, Perseroan dari waktu ke waktu berupaya untuk mengakuisisi lahan strategis yang sesuai dengan kebutuhan pergudangan untuk dapat dikembangkan dan dibangun. Lahan yang diakuisisi tersebut harus masuk dalam wilayah yang peruntukannya adalah bagi bangunan industri dan pergudangan. Selain itu, wilayah tersebut harus memiliki infrastruktur yang mendukung bisnis logistic dan pergudangan, infrastruktur tersebut diantaranya akses jalan yang memadai untuk lalu lintas truk kontainer ukuran 40 ft, sambungan listrik dan air bersih yang memadai dan juga kondisi keamanan lingkungan yang baik. Selain itu, akses terhadap jalur distribusi seperti jaringan jalan tol dan akses pelabuhan ataupun bandara akan menjadi pertimbangan. Wilayah tersebut juga harus memiliki aktivitas industri atau arus barang yang tinggi sehingga berpotensi untuk berkembang menjadi jalur logistik utama sehingga dapat meningkatkan efisiensi bagi calon pelanggan. Tidak ada jaminan bahwa Perseroan akan selalu berhasil memperoleh dan mengembangkan lahan dengan yang ditargetkan yang sesuai dengan harga yang menguntungkan. Apabila hal tersebut terjadi, dapat mengakibatkan kegagalan perseroan untuk mendapatkan pelanggan baru yang dapat berpengaruh buruk terhadap pendapatan Perseroan.

4. Risiko pengambilalihan lahan untuk kepentingan pemerintah

Pemerintah dapat menerbitkan dan menerapkan kebijakan baru yang dapat mempengaruhi perolehan lahan dalam rangka pengembangan kawasan industri. Risiko yang dihadapi Perseroan yang berkaitan dengan kebijakan/Peraturan Pemerintah antara lain kemungkinan perubahan kebijakan tata kota dan tata ruang (*zoning*), tuntutan Pemerintah terkait dengan standar bangunan, Peraturan Pemerintah terkait dengan rasio sarana prasarana dengan luasan kawasan pemukiman dan komersial, perubahan persyaratan pemberian izin-izin, serta penerapan dan pengenaan tarif pajak. Apabila kebijakan/peraturan tersebut diterapkan, maka dapat menyebabkan berkurangnya asset produktif yang dimiliki Perseroan dan berkurangnya jumlah lahan yang awalnya berpotensi untuk diambil alih oleh Perseroan yang terletak di sekitar area pergudangan milik Perseroan. Risiko ini mengakibatkan berkurangnya asset produktif serta potensi aset yang dapat diambilalih oleh Perseroan.

5. Risiko infrastruktur yang belum memadai

Dalam menjalankan bisnis Pergudangan, factor infrastruktur yang memadai juga sangat menentukan bagi pelanggan untuk menyewa gudang Perseroan. risiko tidak tersedianya infrastruktur dan utilitas yang memadai pada lokasi gudang berdampak pada rendahnya minat atas gudang tersebut, selain itu apabila pelanggan tetap menggunakan dengan kondisi yang ada maka pelanggan akan mengeluarkan beban yang lebih besar disertai berbagai risiko. Infrastruktur tersebut misalnya akses jalan tol, akses ke pelabuhan atau bandara, ketersediaan pasokan listrik dan air bersih yang memadai, dan kondisi keamanan lingkungan yang kondusif. Apabila hal tersebut tidak tersedia, maka besar kemungkinan tidak terdapat pelanggan yang akan menyewa gudang tersebut dengan kondisi yang menguntungkan bagi Perseroan.

6. Risiko Sengketa Lahan dan Gugatan Hukum

Dalam melakukan pembelian lahan, serta pada proses perolehan hak atas tanah, terdapat kemungkinan adanya sengketa mengenai keabsahan hak kepemilikan atau penguasaan tanah. Hal tersebut dapat mengakibatkan kemungkinan timbulnya gugatan hukum bagi kepada penjual maupun kepada Perseroan. Apabila terdapat gugatan hukum, akan berdampak pada penundaan dan/atau penghentian proses penyelesaian kepemilikan lahan serta pembangunan gudang Perseroan. sehingga Perseroan tidak dapat menyelesaikan target pembangunan gudang untuk disewakan kepada pelanggan. Secara langsung kejadian tersebut mengakibatkan/menimbulkan biaya investasi yang telah dikeluarkan Perseroan tidak produktif.

7. Risiko Bencana Alam

Indonesia merupakan Negara dengan potensi bencana gempa bumi, selain itu curah hujan yang lebat dapat menimbulkan banjir. Beberapa bencana tersebut, dapat mengakibatkan kerusakan pada gudang Perseroan maupun infrastruktur yang berada pada area gudang Perseroan, antara lain kerusakan pada infrastruktur seperti jalan, jembatan, fasilitas pengolahan air bersih dan pengolahan air limbah, dan sarana dan prasarana lainya yang mendukung kegiatan usaha Perseroan. Apabila hal ini terjadi, dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, operasional, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Perubahan kondisi perekonomian

Sejak tahun 2020 kondisi Perekonomian di Indonesia dan Global sangat terdampak oleh pandemi Covid-19 (*Corona Virus Disease*) pandemi tersebut mengakibatkan kegiatan ekonomi secara global mengalami perubahan yang sangat signifikan, dimana kebutuhan akan barang dan jasa lebih berfokus pada pemulihan kesehatan, serta kebutuhan pokok sehari-hari. Selain hal tersebut, aktivitas masyarakat juga sangat dibatasi dimana diberlakukannya Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) oleh Pemerintah guna mengurangi penyebaran Covid-19. Hal tersebut mempengaruhi permintaan akan penggunaan gudang Perseroan, sehingga berdampak pada penghasilan usaha Perseroan. Covid-19 merupakan salah satu contoh yang mengakibatkan perubahan kondisi perekonomian, apabila hal tersebut kembali terjadi baik diakibatkan oleh kejadian serupa maupun kejadian lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian, baik secara makro maupun mikro, maka akan berdampak negatif pada penghasilan, kegiatan usaha, serta rencana pengembangan usaha Perseroan.

2. Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan

Kondisi sosial, politik dan keamanan di dalam negeri, dapat mempengaruhi stabilitas usaha di segala bidang termasuk bidang property pergudangan dimana memburuknya kondisi tersebut juga merupakan faktor di luar kendali Perseroan. Kerusuhan atau gejolak sosial serta adanya huru-hara dan konflik sipil, dapat mengakibatkan ketidakstabilan politik. Selain itu, mogok tenaga kerja dan unjuk rasa dapat mengganggu iklim investasi di Indonesia. Iklim industri dan investasi yang kurang menguntungkan dapat mengakibatkan berkurangnya konsumen atau penyewa lahan Perseroan. Gangguan-gangguan ini dapat menyebabkan ketidakpastian yang secara langsung maupun tidak langsung dapat memberikan dampak kepada perekonomian Indonesia yang pada akhirnya dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, operasional, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko ketentuan pemerintah terkait kegiatan ekspor maupun impor

Perseroan selalu berusaha untuk menyediakan kebutuhan gudang bagi Pelanggan-pelanggannya, serta Perseroan tidak membatasi secara spesifik jenis pelanggan yang dapat menyewa gudang Perseroan, sehingga gudang Perseroan dapat di isi oleh Pelanggan dari berbagai jenis kebutuhan. Apabila Pemerintah mengeluarkan peraturan pembatasan terkait impor-ekspor barang yang dimiliki oleh pelanggan Perseroan, hal tersebut dapat mengakibatkan pengurangan atas penggunaan gudang Perseroan, serta dapat mengakibatkan pelanggan tersebut tidak memperpanjang kontrak penggunaan gudang Perseroan. Hal tersebut berdampak negative pada penghasilan usaha Perseroan.

D. RISIKO BAGI INVESTOR

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham

Setelah Perseroan mencatatkan sahamnya di BEI, tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan aktif atau likuid, karena terdapat kemungkinan mayoritas pemegang saham tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder, jumlah saham yang terbatas, serta kondisi Pasar modal Indonesia dan global selain dari kinerja operasional dan keuangan Perseroan. Tidak ada kepastian bahwa pemegang saham akan dapat melakukan penjualan atau pembelian saham Perseroan pada harga dan jumlah tertentu

2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan

Setelah Penawaran Umum Perdana saham Perseroan, harga saham akan sepenuhnya ditentukan oleh tingkat penawaran dan permintaan investor di Bursa Efek Indonesia. Perseroan tidak dapat memprediksi tingkat fluktuasi harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana.

fluktuasi harga saham Perseroan tergantung pada berbagai faktor, termasuk diantaranya:

- perbedaan antara kondisi keuangan dan hasil kegiatan usaha yang sebenarnya dibandingkan dengan perkiraan para pemodal atau para analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi dari para pelaku pasar terhadap Perseroan, kegiatan usaha Perseroan, atau kondisi Pasar Modal Indonesia;
- perubahan pada kondisi ekonomi, politik atau pasar pada umumnya di Indonesia;
- fluktuasi dari harga saham-saham di pasar modal secara umum.

3. Risiko Terkait Kebijakan Dividen

Pembagian atau tidak ada pembagian dividen, diputuskan berdasarkan keputusan RUPS tahunan yang mengacu pada laporan keuangan Perseroan, dengan mempertimbangkan:

- a. Perolehan laba bersih. Jika terjadi kerugian bersih, maka hal tersebut akan menjadi pertimbangan RUPS untuk tidak membagikan dividen;
- b. Kebutuhan untuk modal kerja dan belanja modal di masa mendatang;
- c. Kebutuhan untuk pengembangan usaha di masa mendatang.

4. Risiko Terkait Penerbitan Saham Atau Surat Berharga Bersifat Ekuitas Lainnya

Dalam rangka menghimpun tambahan modal untuk mendukung kegiatan usaha Perseroan, Perseroan memiliki peluang untuk mengakses pasar modal melalui Aksi Korporasi berupa penambahan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu atau penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu. Aksi korporasi tersebut dapat mengakibatkan dilusi persentase kepemilikan pemegang saham, kecuali pemegang saham tersebut memilih berpartisipasi dalam penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu di mana akan mengharuskan setoran tambahan modal dari pemegang saham tersebut kepada Perseroan. Oleh karena itu, terdapat kemungkinan bahwa pemegang saham Perseroan tidak bisa mempertahankan persentase kepemilikan mereka pada Perseroan sama sekali atau tanpa pembayaran dana tambahan untuk berpartisipasi dalam penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO-RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL YANG DAPAT BERPENGARUH TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DI MASA MENDATANG SEBAGAIMANA DIJELASKAN DALAM DAFTAR RISIKO USAHA YANG DISAJIKAN DI ATAS.

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 No. 01528/2.1133/AU.1/05/1393-3/1/XI/2022 tertanggal 10 November 2022 atas laporan keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, sampai dengan efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Laporan keuangan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Saur Sitanggang, CPA. serta untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Pranata Kembaren CPA.

Seluruh kejadian penting yang material dan relevan yang terjadi setelah tanggal posisi keuangan sampai dengan tanggal laporan Auditor Independen dapat dilihat dalam "Catatan Atas Laporan Keuangan" yang terdapat pada bab Laporan Keuangan dalam Prospektus ini.

Perseroan mengikuti ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai dengan persyaratan pada POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 4/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Perseroan menerbitkan laporan keuangan 30 September 2022 yang diotorisasi untuk terbit pada tanggal 30 November 2022. Laporan keuangan dimaksud menjadi tanggungjawab manajemen Perseroan serta tidak diaudit dan tidak direviu Akuntan Publik.

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

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Vastland Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 16 tertanggal 21 Februari 2011, yang dibuat di hadapan Adrian Djuaini, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh status badan hukum dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal 16 Maret 2021 Nomor AHU-13354.AH.01.01.Tahun 2011; (ii) didaftar dalam daftar Perseroan Nomor AHU-0021398.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 16 Maret 2021; ("Akta Pendirian").

Sejak pendirian, Perseroan memulai operasional kegiatan usaha pada tahun 2012 dengan kegiatan usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dengan spesifik pada pengembangan properti logistik (pergudangan). Kegiatan Usaha tersebut merupakan kegiatan usaha yang masih di jalankan Perseroan sampai dengan saat ini. Lokasi kegiatan usaha Perseroan terletak di 5 Provinsi di Pulau Sumatera dan 1 Provinsi di Pulau Jawa. Fokus Perseroan adalah Pengembangan dan Penyewaan Gudang dalam bentuk *Built-To-Suit* Dan *General Warehouses*. Gudang yang dimiliki perseroan disewakan untuk berbagai industri, umumnya untuk kebutuhan *Fast Moving Consumer Goods (FMCG)*, perdagangan komoditas, penyedia 3PL (*Third Party Logistics*).

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 16 tanggal 21 Februari 2011, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Ir. Hendry Gunawan	200	200.000.000	80,00
2. Vicky Vergilius Gunawan	50	50.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	250.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	750	750.000.000	

Berdasarkan pasal 3 Akta Pendirian Perseroan, Maksud dan tujuan Perseroan pada saat didirikan ialah berusaha dalam bidang:

Pembangunan, Jasa, Perdagangan, Perbengkelan.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir adalah Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Vastland Indonesia Tbk. No. 47 tanggal 28 September 2022 yang dibuat di hadapan Leolin Jayayanti S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan Menhukham No. AHU-0070573.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 30 September 2022; (ii) telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0297117 tanggal 30 September 2022; dan (iii) telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0060388 tanggal 30 September 2022, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0194828.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 30 September 2022 ("Akta 47/2022").

Akta 47/2022 memuat tentang:

- I. Menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan mengubah nama Perseroan, dari sebelumnya PT VASTLAND INDONESIA menjadi PT VASTLAND INDONESIA Tbk, dan dengan demikian mengubah ketentuan Pasal 1 Anggaran Dasar Perseroan.
- II. Menyetujui perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp.100,- per saham menjadi Rp.50,- persaham.
- III. Menyetujui perubahan bidang usaha Perseroan, sehingga untuk selanjutnya merubah Pasal 3 ayat 1, ayat 2, dan ayat 3 Anggaran Dasar Perseroan.
- IV. :
 1. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan (*Initial Public Offering*);
 2. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan yang dilaksanakan secara elektronik 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, yang merupakan saham baru yang dikeluarkan dari portepel sebanyak-banyaknya sejumlah 700.000.000 (tujuh ratus juta) saham dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp.50,- (lima puluh Rupiah) (selanjutnya disebut sebagai "Saham Baru") untuk ditawarkan kepada masyarakat dalam Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering*) dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek Indonesia;
 3. Menyetujui penerbitan Waran Seri I sebanyak-banyaknya sejumlah 140.000.000 (seratus empat puluh juta) Waran Seri I, bahwa Waran Seri I diberikan secara Cuma-Cuma sebagai insentif kepada Para Pemegang Saham baru yang namanya tercatat didalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjabatan. Setiap pemegang 5 (lima) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel selama jangka waktu pelaksanaannya yaitu sejak tanggal pencatatan Waran Seri I di Bursa Efek Indonesia sampai dengan ulang tahun ke 3 (tiga) dari tanggal pencatatan tersebut;
 4. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 140.000.000 (seratus empat puluh juta) saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek Indonesia, dan memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan Waran Seri I tersebut;
 5. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia;
 - Menyetujui melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing Pemegang Saham Perseroan untuk mengambil bagian terlebih dahulu (*preemptive right*) atas Saham Baru yang disyaratkan dalam Anggaran Dasar Perseroan;
 6. Menyetujui pemberian kuasa dan wewenang penuh kepada:
 - a. Direksi Perseroan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud di atas, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - i. Menetapkan harga penawaran dengan persetujuan Dewan Komisaris;
 - ii. Menetapkan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan dengan disertai Waran Seri I dengan persetujuan Dewan Komisaris;
 - iii. Menentukan penggunaan dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum Perdana Saham serta menentukan tujuan penggunaan dana hasil pelaksanaan Waran Seri I;
 - iv. Membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam kerangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - v. Mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;

- vi. Membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana, termasuk namun tidak terbatas pada, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I;
 - vii. Membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia serta mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan peraturan yang berlaku, khususnya Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia;
 - viii. Mencatatkan seluruh saham-saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat serta saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham Perseroan (selain emegang saham masyarakat), melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk peraturan di bidang Pasar Modal;
 - ix. Menegosiasikan, menentukan dan/atau menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam setiap akta, perjanjian dan/atau dokumen lainnya yang akan dibuat, diadakan, ditandatangani dan/atau diumumkan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana serta pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - x. Menunjuk profesi penunjang dan lembaga penunjang pasar modal (termasuk namun tidak terbatas pada Kantor Akuntan Publik, Konsultan Hukum, Notaris, Penilai Independen, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek) dan menentukan syarat penunjukan serta biaya jasa profesi penunjang dan lembaga penunjang tersebut;
 - xi. Membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan dan BEI;
 - xii. Memberikan segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - xiii. Membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya;
 - xiv. Meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi yang berwenang, termasuk namun tidak terbatas mengajukan segala sesuatu surat, permohonan, pemberitahuan dan dokumen-dokumen lainnya kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; dan
 - xv. Melakukan segala tindakan yang disyaratkan oleh hukum dan ketentuan perundang-undangan.
- b. Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan, maupun peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan hasil pelaksanaan Waran Seri I, serta nama-nama pemegang saham Perseroan tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan telah mencatatkan sahamnya di BEI.
- V. Menyetujui memberhentikan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada mereka selama pengurusan dan pengawasan dalam Perseroan dan selanjutnya mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru untuk jangka waktu 5 (lima) tahun ke depan yaitu sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh), dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu.
- VI. Menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka menjadi Perusahaan Terbuka antara lain untuk disesuaikan dengan (a) Peraturan Bapepam Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-179/BL/2008 tanggal 14-05-2008, (b) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor: 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, (c) Peraturan OJK Nomor: 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, (d) Peraturan OJK Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, Peraturan

OJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik, (f) Peraturan OJK Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, termasuk mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang yang akan dituangkan dalam akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham bersamaan dengan keputusan-keputusan tersebut di atas.

Menyetujui memberi kuasa kepada Direksi Perseroan untuk menuangkan atau menyatakan kembali keputusan-keputusan tersebut di atas dalam bentuk akta otentik, untuk keperluan itu berhak untuk membuat, minta dibuatkan, menandatangani akta otentik dihadapan seorang Notaris, menghadap pejabat yang berwenang, memberikan dan menerima keterangan-keterangan, mengajukan permohonan persetujuan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas perubahan Anggaran Dasar serta menyampaikan pemberitahuan atas perubahan anggaran dasar dan perubahan Data Perseroan, yang pelaksanaannya dikuasakan kepada Notaris, singkatnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan penting untuk melaksanakan dan menyelesaikan hal tersebut di atas.

Struktur permodalan pada saat Prospektus ini diterbitkan, berdasarkan Akta No. 47 tanggal 28 September 2022 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 50,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	9.600.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
1. PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	88,89%
2. PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	9,88%
3. Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,99%
4. Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,12%
5. Yuanita Tjoatjawinata	2.970.000	148.500.000	0,12%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.405.700.000	120.285.000.000	100,00%
Saham dalam Portepel	7.194.300.000	359.715.000.000	

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang:

- 1) Real Estate;
- 2) Pengangkutan dan pergudangan;
- 3) Konstruksi;
- 4) Aktivitas Keuangan;
- 5) Aktivitas Profesional;
- 6) Informasi dan Komunikasi;

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

1) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111)

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik 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 kaveling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

2) Pergudangan Dan Penyimpanan (52101)

Kelompok ini mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut di kirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersil.

2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berikut merupakan riwayat permodalan dan kepemilikan saham dalam 3 tahun terakhir:

Tahun 2019 & 2020

Pada tahun 2019 & 2020 Tidak terdapat perubahan kepemilikan saham Perseroan.

Struktur Permodalan yang berlaku pada tahun 2019 & 2020 adalah berdasarkan Akta PT Vastland Indonesia No.44 tanggal 30 Maret 2016 ("Akta No.44/2016").

Berdasarkan akta tersebut, struktur Permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Ir. Hendry Gunawan	200	200.000.000	80,00
2. Vicky Vergilius Gunawan	25	25.000.000	10,00
3. Yuanita Tjoatjawinata	25	25.000.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	250.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	750	750.000.000	

Tahun 2021

1. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Nomor 39 tanggal 27 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Hendra Justin Fu, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan Nomor AHU-0076117.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 28 Desember 2021; (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0492009 tanggal 28 Desember 2021; (iii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0492010 tanggal 28 Desember 2021; dan (iv) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0231698.AH.01.11.Tahun 2021 tertanggal 28 Desember 2021; ("Akta No. 39/2021"). Akta No. 39/2021 memuat tentang:

- I. Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp.1.000.000.000,- menjadi Rp.81.000.000.000,-;
- II. Menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan dari semula sebesar Rp.250.000.000,- menjadi Rp.20.250.000.000,- dimana penambahan tersebut telah disetor tunai oleh:
 - PT Bersatu Kita Tangguh tersebut sebesar Rp.2.000.000.000,-;
 - PT Tembesu Elang Perkasa tersebut sebesar Rp.18.000.000.000,-

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 39/2021 adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	: Rp81.000.000.000,- terbagi atas 81.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,-
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	: Rp20.250.000.000,- terbagi atas 20.250 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,-

Berdasarkan Akta No. 39 tanggal 27 Desember 2021, struktur permodalan dan struktur pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
Modal Dasar	81.000	81.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Tembesu Elang Perkasa	18.000	18.000.000.000	88,89
2. PT Bersatu Kita Tangguh	2.000	2.000.000.000	9,88
3. Ir. Hendry Gunawan	200	200.000.000	0,99
4. Vicky Vergilius Gunawan	25	25.000.000	0,12
5. Yuanita Tjoatjawinata	25	25.000.000	0,12
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.250	20.250.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	60.750	60.750.000.000	

2. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Nomor 121 tanggal 30 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Surjadi, S.H., M.Kn., M.M., M.H., Notaris di Jakarta Pusat yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan Nomor AHU-0077194.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 30 Desember 2021; (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0494147 tanggal 30 Desember 2021; (iii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0494148 tanggal 30 Desember 2021; dan (iv) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0234576.AH.01.11.Tahun 2021 tertanggal 30 Desember 2021; ("Akta No. 121/2021"). Akta No. 121/2021 memuat tentang:
 - I. Menyetujui perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp.1.000.000,00 per saham menjadi Rp.100,- per saham.
 - II. Menyetujui penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir sampai pada tanggal 31 Desember 2020, sebesar Rp.34.425.000.000,- dipergunakan untuk :
 - III. Pembagian dividen saham Perseroan kepada Para Pemegang Saham Perseroan seluruhnya atau sebanyak 344.250.000 saham, yang akan dibagikan kepada Para Pemegang Saham Perseroan secara proporsional dengan uraian sebagai berikut:
 - PT. Bersatu Kita Tangguh, tersebut sebesar Rp.3.400.000.000,- atau sebanyak 34.000.000 saham;
 - PT. Tembesu Elang Perkasa, tersebut sebesar Rp.30.600.000.000,- atau sebanyak 306.000.000 saham;
 - Ir. Hendry Gunawan, tersebut sebesar Rp.340.000.000,- atau sebanyak 3.400.000 saham;
 - Vicky Vergilius Gunawan, tersebut sebesar Rp.42.500.000,- atau sebanyak 425.000 saham;
 - Yuanita Tjoatjawinata, tersebut sebesar Rp.42.500.000,- atau sebanyak 425.000 saham.
 - IV. Menyetujui peningkatan modal disetor Perseroan dari semula sebesar Rp.20.250.000.000,- menjadi Rp.54.675.000.000,- dimana penambahan tersebut berasal dari dividen Para Pemegang Saham Perseroan yang dikonversi menjadi saham oleh:
 - PT. Bersatu Kita Tangguh, tersebut sebesar Rp.3.400.000.000,-;
 - PT. Tembesu Elang Perkasa, tersebut sebesar Rp.30.600.000.000,-;
 - Ir. Hendry Gunawan, tersebut sebesar Rp.340.000.000,-;
 - Vicky Vergilius Gunawan, tersebut sebesar Rp.42.500.000,-;
 - Yuanita Tjoatjawinata, tersebut sebesar Rp.42.500.000,-.
 - V. Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp.81.000.000.000,- menjadi Rp.218.700.000.000,-.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 39/2021 adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp218.700.000.000,- terbagi atas 2.187.000.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp100,-

Modal Ditempatkan & Disetor Penuh : Rp54.675.000.000,- terbagi atas 546.750.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp100,-

Berdasarkan Akta No. 121 tanggal 30 Desember 2021, struktur permodalan dan struktur pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
Modal Dasar	2.187.000.000	218.700.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Tembesu Elang Perkasa	486.000.000	48.600.000.000	88,89
2. PT Bersatu Kita Tangguh	54.000.000	5.400.000.000	9,88
3. Ir. Hendry Gunawan	5.400.000	540.000.000	0,99
4. Vicky Vergilius Gunawan	675.000	67.500.000	0,12
5. Yuanita Tjoatjawinata	675.000	67.500.000	0,12
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	546.750.000	54.675.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	1.640.250.000	164.025.000.000	

Tahun 2022

1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Nomor 08 tanggal 21 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Yuke Ikaria Moureen, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Cirebon yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan Nomor AHU-0043843.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 Juni 2022; (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0256649 tanggal 27 Juni 2022; (iii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.09-0026488 tanggal 27 Juni 2022; dan (iv) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0121230.AH.01.11.Tahun 2022 tertanggal 27 Juni 2022; ("Akta No. 08/2022"). Akta No. 08/2022 memuat tentang:
 - I. Menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari semula sebesar Rp.54.675.000.000,- menjadi Rp.120.285.000.000,- atau sebanyak 1.202.850.000 lembar saham.
 - II. Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp.218.700.000.000,- menjadi Rp.480.000.000.000,- atau sebanyak 4.800.000.000 lembar saham.
 - III. Menyetujui pengeluaran saham baru dalam Perseroan sebanyak 656.100.000 lembar saham atau senilai Rp.65.610.000.000,-.
 - IV. Menyetujui peningkatan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor ke dalam Perseroan tersebut berasal dari dividen saham Perseroan yang akan dibagikan kepada Para Pemegang Saham Perseroan, dan akan diambil masing-masing bagian porsi saham yang akan dikonversi menjadi saham dalam Perseroan yang dilakukan secara proporsional, dengan pembagian sebagai berikut:

- PT. Tembesu Elang Perkasa, tersebut sebesar Rp.58.320.000.000,- atau sebanyak 583.200.000 saham;
- PT. Bersatu Kita Tangguh, tersebut sebesar Rp.6.480.000.000,- atau sebanyak 64.800.000 saham;
- Ir. Hendry Gunawan, tersebut sebesar Rp.648.000.000,- atau sebanyak 6.480.000 saham;
- Vicky Vergilius Gunawan, tersebut sebesar Rp.81.000.000,- atau sebanyak 810.000 saham;
- Yuanita Tjoatjwinata, tersebut sebesar Rp.81.000.000,- atau sebanyak 810.000 saham.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 39/2021 adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp480.000.000.000,- terbagi atas 4.800.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp100,-

Modal Ditempatkan & Disetor Penuh : Rp120.285.000.000,- terbagi atas 1.202.850 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp100,-

Berdasarkan Akta No. 8 tanggal 21 Juni 2022, struktur permodalan dan struktur pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	Persen (%)
Modal Dasar	4.800.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Tembesu Elang Perkasa	1.069.200.000	106.920.000.000	88,89
2. PT Bersatu Kita Tangguh	118.800.000	11.880.000.000	9,88
3. Ir. Hendry Gunawan	11.880.000	1.188.000.000	0,99
4. Vicky Vergilius Gunawan	1.485.000	148.500.000	0,12
5. Yuanita Tjoatjwinata	1.485.000	148.500.000	0,12
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.202.850.000	120.285.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	3.597.150.000	359.715.000.000	

B. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA

Berikut ini adalah beberapa peristiwa atau kejadian penting yang mempengaruhi perkembangan usaha Perseroan:

Tahun	Kejadian Penting
2011	Pendirian Perseroan
2012	Membangun Gudang <i>Built-to-suit</i> di Jambi (5.148 m2) dan Standard Warehouse di Bandar Lampung (10.270 m2)
2013	Membangun Gudang Build-to-Suit dan Standard Warehouse yang Berlokasi di Bandar Lampung (9.048 m2)
2014	Membangun Standar Warehouse yang berlokasi di Bandar Lampung (8.112 m2)
2015	Membangun Gudang Build-to-suit di Bengkulu (4.140 m2) dan Standard Warehouse yang Berlokasi di Palembang (9.924 m2)
2016	Membeli Tanah di Klaten (luas tanah 28.190 m2) dan Membangun Gudang Build-to-Suit yang Berlokasi di Klaten (8.100 m2) dan Bandar Lampung (1.890 m2)
2017	Membangun Gudang Build-to-Suit yang Berlokasi di Palembang (1.848 m2) dan Pekanbaru (3.340 m2)
2019	Membangun Gudang Build-to-Suit yang Berlokasi di Palembang (4.800 m2) dan Bandar Lampung (1.500 m2)
2021	Peningkatan modal Disetor Perseroan menjadi Sebesar Rp54,6 Milyar
2022	Peningkatan modal Disetor Perseroan menjadi sebesar Rp120,3 Milyar

C. PERIZINAN

1. Perizinan Umum

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
1.	NIB dengan No. 9120216190719	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem Online Single Submission ("OSS")	No KBLI : 52101; 68111; NIB ini berlaku selama menjalankan kegiatan usaha. Tertanggal 1 November 2019 dengan perubahan ke-10 tanggal 5 Oktober 2022.
2.	Izin Lokasi atas nama Perseroan dengan NIB 9120216190719	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS	Tertanggal 4 Juni 2020
3.	NPWP 03.066.444.5-322.000	Kantor Pelayanan Pajak Madya Bandar Lampung, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Bengkulu dan Lampung, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia	-
4.	Surat Keterangan Terdaftar ("SKT") Nomor : S-61/KT/KPP.2810/2022	Kantor Pelayanan Pajak Madya Bandar Lampung, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Bengkulu dan Lampung, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia	Tertanggal 5 Oktober 2022
5.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak ("SPPKP") Nomor : S-69/PKP/KPP.2810/2022	Kantor Pelayanan Pajak Madya Bandar Lampung, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Bengkulu dan Lampung, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.	Tertanggal 5 Oktober 2022
6.	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB")	Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kota Bandar Lampung	Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 644/01407/30.18/III.27.9/IX.2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 19 September 2014 yang diterbitkan oleh untuk mendirikan 1 (satu) unit Gudang di Jalan Tembesu III No. 6, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 644/01868/30.5/III.27.9/X.2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 17 Oktober 2012 untuk mendirikan 1 (satu) unit Gudang di Jalan Tembesu III, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung. Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 648/00686/30.11/III.27.9/IV.2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 April 2016 untuk mendirikan 1 (satu) unit Kantor dan Gudang di Jalan Tembesu No. 07, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung. Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 644/01914/30.18/III.27.9/XII.2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 12 Desember 2013 untuk mendirikan 1 (satu) unit Gudang di Jalan Tembesu III No. 3, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			Bandar Lampung.
			Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 644/01913/30.18/III.27.9/XII.2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 12 Desember 2013 untuk mendirikan 1 (satu) unit Gudang di Jalan Tembesu III No. 5/7-8, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung.
		Dinas Tata Kota Bandar Lampung	Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 792/IMB/1987 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 1 Desember 1987 untuk mendirikan Pertokoan di Jalan Kartini, Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung
		Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung Nomor 1871/503/00042/644-IMB-GDK/III.16/X/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 2 Oktober 2019 untuk mendirikan 1 (satu) unit Gudang dan Kantor di Jalan Tembesu VI No. 1, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung.
		Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banyuasin	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banyuasin Nomor 503/274/IMB/DPM-PTSP/2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 14 Februari 2017 untuk mendirikan Gudang 1 Lantai dan Kantor 2 Lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banyuasin Nomor 503/280/IMB/DPM-PTSP/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 3 Oktober 2019 untuk mendirikan Gudang di jalan Tembesu No. 7, Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin
		Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Banyuasin	Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/4956/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 Desember 2015 untuk mendirikan Kantor 2 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/4957/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 Desember 2015 untuk mendirikan Gudang 1 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/4958/IMB/BPT/2015 tentang Izin

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			Mendirikan Bangunan tanggal 22 Desember 2015 untuk mendirikan Pagar di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/3843/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 30 Oktober 2015 untuk mendirikan Gudang 1 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/3844/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 30 Oktober 2015 untuk mendirikan Gudang 1 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/3845/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 Desember 2015 untuk mendirikan Gudang 1 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/1844/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 Desember 2015 untuk mendirikan Gudang 1 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/1845/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 Desember 2015 untuk mendirikan Kantor 2 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/1846/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 Desember 2015 untuk mendirikan Gudang 1 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
			Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Nomor 503/1847/IMB/BPT/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 Desember 2015 untuk mendirikan Gudang 1 lantai di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin.
		Badan Pelayanan Perizinan dan Penanaman Modal Kota Bengkulu	Keputusan Walikota Bengkulu Nomor 1390/IMB/KM/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 26 Maret untuk mendirikan Gudang di Jalan Simpang Kandis Betungan, RT 020, RW 001, Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
		Kantor Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Klaten	Keputusan Kepala Kantor Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Klaten Nomor 503.3/853/2016 tentang Pemberian Izin Bangunan tanggal 21 Desember 2016 untuk mendirikan Bangunan Bertingkat untuk Usaha dan Prasarana Pagar di Cucukan, RT 002, RW 006, Desa Wonoboyo, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten.
		Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi	Keputusan Bupati Muaro Jambi Nomor 503/05/448/BPTSP/XII/2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 14 Desember 2012 untuk mendirikan Gudang, Kantor, Pagar, dan Pos/Ruang Genset di Jalan Lintas Jambi-Palembang, RT 16, Desa Pondok Meja, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi.
		Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pekanbaru	Kutipan Surat Keputusan Walikota Pekanbaru Nomor 077/IMB/DPMPSTP/II/2017 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan tanggal 18 Januari 2017 untuk mendirikan Kantor 1 Unit 1 Lantai di Jalan Dharma Bakti, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru.

2. Perizinan Khusus

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
1.	Izin Usaha atas nama Perseroan dengan Nomor 9120216190719	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS	Tertanggal 6 Juli 2020 dan sudah mengalami perubahan ke-12 pada tanggal 18 Maret 2021
2.	Persetujuan Lingkungan	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung	Perseroan telah memiliki Persetujuan Lingkungan yang merupakan tindak lanjut dari dokumen DELH Perseroan berupa Izin Lingkungan Nomor 1871/503/00077/660-IL/III.16/II/2021 yang diterbitkan oleh tanggal 13 Januari 2021.
		Bupati Banyuasin	Perseroan telah memiliki Persetujuan Lingkungan berdasarkan Keputusan Bupati Banyuasin Nomor 757/KPTS/BLH/2015 tentang Pemberian Izin Lingkungan Rencana Pembangunan Kompleks Pergudangan dan Perkantoran Serta Fasilitas Penunjang Lainnya Pada Areal Seluas 7 Hektar oleh Perseroan Yang Berlokasi di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin Tahun 2015 tanggal 1 Oktober 2015.
		Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Klaten	Perseroan telah memiliki Persetujuan Lingkungan berdasarkan Surat Nomor 510.44/380/22 perihal Rekomendasi atas UKL-UPL Kegiatan Pergudangan Oleh Perseroan di

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			Desa Wonoboyo, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten pada tanggal 11 Agustus 2016.
3.	Tanda Daftar Gudang ("TDG")	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung	- TDG Nomor 1871/503/00088/516-TDG/III.16/IX/2020 tanggal 3 September 2020 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung untuk gudang yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 5 (7-8), Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 1871/503/00089/516-TDG/III.16/IX/2020 tanggal 3 September 2020 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung untuk gudang yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 3, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 1871/503/00090/516-TDG/III.16/IX/2020 tanggal 3 September 2020 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung untuk gudang yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 5 (1-6), Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 1871/503/00093/516-TDG/III.16/IX/2020 tanggal 18 September 2020 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung untuk gudang yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 06, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 912021619071900020003 tanggal 9 September 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS sebagai Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha (PB-UMKU) untuk gudang yang beralamat di Jl. Tembesu 6 No. 1, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung yang berlaku 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkan. - TDG Nomor 912021619071900020004 tanggal 9 September 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS sebagai PB-UMKU untuk

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			gudang yang beralamat di Jl. Tembesu No. 07, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung yang berlaku 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkan. - TDG Nomor 912021619071900030005 tanggal 25 Oktober 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS sebagai PB-UMKU untuk gudang yang beralamat di Jl. Soepratto Dalam Desa/Kelurahan Sumber Jaya, Kec Kampung Melayu, Kota Bengkulu, yang berlaku 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkan. - TDG Nomor 4/04.01/DPMPTSP/II/2021 tanggal 7 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pekanbaru untuk gudang yang beralamat di Jl. HR. Subrantas KM.15, kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 503/007/TDG/DPM-PTSP/2022 tanggal 5 Oktober 2022 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banyuasin untuk Gudang Penyimpanan (Gedung A) yang beralamat di Jl. Tanjung Api-Api Km 6,5, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 503/008/TDG/DPM-PTSP/2022 tanggal 5 Oktober 2022 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banyuasin untuk Gudang Penyimpanan (Gedung B) yang beralamat di Jl. Tanjung Api-Api Km 6,5, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 503/009/TDG/DPM-PTSP/2022 tanggal 5 Oktober 2022 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banyuasin untuk Gudang Penyimpanan (Gedung C) yang beralamat di Jl. Tanjung Api-Api Km 6,5, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 503/010/TDG/DPM-PTSP/2022 tanggal 5 Oktober 2022 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banyuasin untuk Gudang Penyimpanan

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			(Gedung D) yang beralamat di Jl. Tanjung Api-Api Km 6,5, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin dengan kewajiban pendaftaran ulang tiap 5 (lima) tahun sekali. - TDG Nomor 912021619071900040006 tanggal 15 Desember 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS sebagai PB-UMKU untuk gudang yang beralamat di Jl. Cucukan, Kanutan Desa/Kelurahan Wonoboyo, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten yang berlaku 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkan.
	Catatan: Terhadap gudang Perseroan yang beralamat di Kabupaten Muaro Jambi, Perseroan telah memiliki TDG dengan Nomor 503/09/10/BPTSP/III/2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Terpadu Satu Pindu Kabupaten Muaro Jambi pada tanggal 19 Maret 2015. TDG tersebut masih atas nama penyewa yaitu PT Indomarco Adi Prima, namun Perseroan telah mengajukan Pendaftaran Gudang atas Gudang tersebut menjadi atas nama Perseroan melalui Website Online Single Submission (OSS) dengan Nomor ID Izin: I-202211101549062975365 pada tanggal 10 November 2022 dan saat ini status permohonan masih dalam tahap verifikasi persyaratan. Berdasarkan halaman website SIPPN Kementerian Pemberdayaan Aparatus Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia, Batas waktu penyelesaian izin TDG oleh DPM-PTSP Muaro Jambi yaitu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah dokumen dinyatakan lengkap. Bahwa ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2019 tentang Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pemilik Gudang Yang Tidak Melakukan Pendaftaran Gudang ("PP No. 33/2019") mengatur setiap pemilik gudang wajib mendaftarkan gudang miliknya. Pemilik gudang yang tidak mendaftarkan Gudang miliknya akan dikenakan sanksi administratif yaitu berupa peringatan tertulis yang dikenakan paling banyak 2 (dua) kali masing masing untuk jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja, penutupan Gudang sementara setelah berakhirnya jangka waktu peringatan tertulis dan/atau denda administratif setelah 30 (tiga puluh) hari kerja setelah penutupan Gudang sementara dan Pemilik Gudang belum juga memperoleh Tanda Daftar Gudang ("TDG") atas Gudang tersebut.		
4.	Sertifikat Laik Fungsi ("SLF")	Pemerintah Daerah	- SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-187112-29082022-002 tanggal 29 Agustus 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 5/7-8, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-187106-30082022-001 tanggal 30 Agustus 2022 untuk bangunan ruko yang beralamat di Jl. Kartini No. 85, Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-187112-30082022-001 tanggal 30 Agustus 2022 untuk bangunan gudang dan kantor yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 3, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-187112-30082022-002 tanggal 30 Agustus 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 6, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-187112-30082022-003 tanggal 30 Agustus 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 07, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-187112-30082022-004 tanggal 30 Agustus 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tembesu VI No. 1, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-187112-30082022-006 tanggal 30 Agustus 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tembesu III, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Nomor 503/004/SLF/DPM-PTSP/2021 tanggal 22 Juni 2021 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jalan Tanjung Api-API, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-160710-04102022-001 tanggal 4 Oktober 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tanjung Api-API KM. 6,5, Komplek Pergudangan Tembesu No. 1 Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-160710-04102022-004 tanggal 4 Oktober 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tanjung Api-API KM. 6,5, Komplek Pergudangan Tembesu No. 2 Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-160710-04102022-002 tanggal 4 Oktober 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tanjung Api-API KM. 6,5, Komplek Pergudangan Tembesu No. 3

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan. - SLF Bangunan Gedung Nomor SK-SLF-160710-04102022-003 tanggal 4 Oktober 2022 untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Tanjung Api-Api KM. 6,5, Komplek Pergudangan Tembesu No. 5 Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan.
	Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan masih dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis sebagai rangkaian proses penerbitan SLF untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. HR. Soebrantas KM 14.5, Kelurahan Tuah Madani, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau pada Daftar Permohonan dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diajukan Perseroan dengan nomor registrasi SLF-147108-27092022-01. Perseroan masih dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis sebagai rangkaian proses penerbitan SLF untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Betungan Simpang Kandis, Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu pada Daftar Permohonan dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diajukan Perseroan dengan nomor registrasi SLF-177105-16112022-01. Perseroan masih dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis sebagai rangkaian proses penerbitan SLF untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Lintas Jambi, Desa Pondok Meja, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi pada Daftar Permohonan dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diajukan Perseroan dengan nomor registrasi SLF-150505-05102022-01. Perseroan masih dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis sebagai rangkaian proses penerbitan SLF untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Cucukan, Kelurahan Wonoboyo, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah pada Daftar Permohonan dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diajukan Perseroan dengan nomor registrasi SLF-331008-22112022-01.		
5.	Surat Izin Pengusahaan Air Tanah ("SIPA")	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Lampung	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Lampung Nomor 503/5450/SIPA/KEP/V.16/2020 tentang Surat Perpanjangan Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA) dengan peruntukan air untuk keperluan bahan pembantu atau proses produksi, yang diterbitkan tanggal 28 Mei 2020 dan berlaku selama 3 (tiga) tahun sampai dengan tanggal 24 Mei 2023. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Lampung Nomor 503/5451/SIPA/KEP/V.16/2020 tentang Surat Perpanjangan Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA) dengan peruntukan air untuk keperluan bahan pembantu atau proses produksi, yang diterbitkan tanggal 28 Mei 2020 dan berlaku selama 3 (tiga) tahun sampai dengan tanggal 24 Mei 2023. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Lampung Nomor

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			503/5452/SIPA/KEP/V.16/2020 tentang Surat Perpanjangan Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA) dengan peruntukan air untuk keperluan bahan pembantu atau proses produksi, yang diterbitkan tanggal 28 Mei 2020 dan berlaku selama 3 (tiga) tahun sampai dengan tanggal 24 Mei 2023.
			Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Lampung Nomor 503/5453/SIPA/KEP/V.16/2020 tentang Surat Perpanjangan Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA) dengan peruntukan air untuk keperluan bahan pembantu atau proses produksi, yang diterbitkan tanggal 28 Mei 2020 dan berlaku selama 3 (tiga) tahun sampai dengan tanggal 24 Mei 2023.
			Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Lampung Nomor 503/5454/SIPA/KEP/V.16/2020 tentang Surat Perpanjangan Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA) dengan peruntukan air untuk keperluan bahan pembantu atau proses produksi, yang diterbitkan tanggal 28 Mei 2020 dan berlaku selama 3 (tiga) tahun sampai dengan tanggal 24 Mei 2023.
6.	Rekomendasi Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD)	BPBD Kota Bandar Lampung	Perseroan telah memiliki Rekomendasi Nomor 606.1/29/III.18/VI/2013 yang diterbitkan tanggal 26 Juni 2013 untuk gudang milik Perseroan yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 3, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung.
			Perseroan telah memiliki Rekomendasi Nomor 606.1/38/III.18/VI/2013 yang diterbitkan oleh BPBD Kota Bandar Lampung tanggal 26 Juni 2013 untuk gudang milik Perseroan yang beralamat di Jl. Tembesu III No. 5/7-8, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung.
			Perseroan telah memiliki Rekomendasi Nomor 606.1/53/III.18/I/2014 yang diterbitkan oleh BPBD Kota Bandar Lampung tanggal 7 Januari 2014 untuk gudang milik Perseroan yang beralamat di Jl. Tembesu No. 7, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung.
7.	Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir	Dinas Tenaga Kerja Kota Bandar Lampung	Perseroan telah memiliki Surat Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir Nomor 566.186/Pet/PKK/ 2014 yang diterbitkan tanggal 3 Oktober 2014 untuk bangunan gudang Perseroan yang beralamat di Jl. Tembesu No. 8A/3, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung dan berlaku selama penyalur petir masih terpasang.
		Dinas Tenaga Kerja	Perseroan telah memiliki Surat Keterangan

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
		dan Transmigrasi Provinsi Sumatera Selatan	Pengujian Instalasi Penyalur Petir Nomor 1241/K3-IPP/Nakertrans/2021 yang diterbitkan tanggal 16 September 2021 untuk bangunan gudang Perseroan yang beralamat di Jl. Tanjung Api-Api, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin dan berlaku selama instalasi tidak dilakukan perubahan. Perseroan telah memiliki Surat Keterangan Pengujian Instalasi Penyalur Petir Nomor 1245/K3-IPP/Nakertrans/2021 yang diterbitkan tanggal 16 September 2021 untuk bangunan gudang Perseroan yang beralamat di Jl. Tanjung Api-Api, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin dan berlaku selama instalasi tidak dilakukan perubahan. Perseroan telah memiliki Surat Keterangan Pengujian Instalasi Penyalur Petir Nomor 1244/K3-IPP/Nakertrans/2021 yang diterbitkan tanggal 16 September 2021 untuk bangunan gudang Perseroan yang beralamat di Jl. Tanjung Api-Api, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin dan berlaku selama instalasi tidak dilakukan perubahan.
8.	Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi	Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi	Perseroan telah memiliki Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi subkualifikasi M1 berikut kode subklasifikasi BG002 (Jasa Pelaksana Untuk Konstruksi Bangunan Multi atau Banyak Hunian) atas nama Perseroan dengan nomor registrasi 0-1871-06-016-1-8-354840 yang diterbitkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi tertanggal 24 Juni 2020, yang berlaku sampai dengan 23 Juni 2023 dengan disertai kewajiban untuk melakukan registrasi ulang pada tahun ke-2 paling lambat tanggal 23 Desember 2021 dan registrasi ulang pada tahun ke-3 paling lambat 23 Desember 2022. Perseroan telah memiliki Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi subkualifikasi M1 berikut kode subklasifikasi BG003 (Jasa Pelaksana Untuk Konstruksi Bangunan Gudang dan Industri) atas nama Perseroan dengan nomor registrasi 0-1871-06-016-1-8-354840 yang diterbitkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi tertanggal 24 Juni 2020, yang berlaku sampai dengan 23 Juni 2023 dengan disertai kewajiban untuk melakukan registrasi ulang pada tahun ke-2 paling lambat tanggal 23 Desember 2021 dan registrasi ulang pada tahun ke-3 paling lambat 23 Desember 2022 Perseroan telah memiliki Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi subkualifikasi M1 berikut kode subklasifikasi BG004 (Jasa Pelaksana Untuk Konstruksi Bangunan Komersial) atas nama Perseroan

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Keterangan
			dengan nomor registrasi 0-1871-06-016-1-8-354840 yang diterbitkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi tertanggal 24 Juni 2020, yang berlaku sampai dengan 23 Juni 2023 dengan disertai kewajiban untuk melakukan registrasi ulang pada tahun ke-2 paling lambat tanggal 23 Desember 2021 dan registrasi ulang pada tahun ke-3 paling lambat 23 Desember 2022.. Perseroan telah memiliki Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi subkualifikasi M1 berikut kode subklasifikasi BG009 (Jasa Pelaksana Untuk Konstruksi Bangunan Gedung Lainnya) atas nama Perseroan dengan nomor registrasi 0-1871-06-016-1-8-354840 yang diterbitkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi tertanggal 24 Juni 2020, yang berlaku sampai dengan 23 Juni 2023 dengan disertai kewajiban untuk melakukan registrasi ulang pada tahun ke-2 paling lambat tanggal 23 Desember 2021 dan registrasi ulang pada tahun ke-3 paling lambat 23 Desember 2022.

D. PERJANJIAN PENTING

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki beberapa Perjanjian-perjanjian penting sebagai berikut:

1. Perjanjian Sewa

Perjanjian sehubungan dengan sewa menyewa aset perseroan di Palembang:

- a. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 19 tertanggal 6 Juli 2022 antara Perseroan dengan PT Ajinomoto Sales Indonesia, dibuat di hadapan Mardi Yandi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Banyuasin.

Para Pihak	:	- PT Ajinomoto Sales Indonesia ("Pihak Pertama") - Perseroan ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	:	Bangunan gudang seluas 2.112 m ² , berikut tanah dan perkarangannya, yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 5.524 m ² , sebagaimana ternyata dalam SHGB Nomor 522 Desa Gasing, Surat Ukur Nomor 2645/Gasing/2019, tertanggal 12 September 2019, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah 04.14.10.07.06851, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tertanggal 2 Oktober 2019, dengan lokasi di Jalan Tanjung Api-API, RT 011, RW 006, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan atas nama PT Vastland Indonesia
Jangka Waktu	:	5 tahun sejak 30 April 2022 sampai dengan 29 April 2027
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Kedua: - Pihak Kedua menjamin bahwa Pihak Kedua adalah pemilik yang sah atas objek sewa menyewa dan Pihak Kedua telah mempunyai izin dari pihak yang berwenang untuk membangun tanah dan bangunan, serta berwenang dan telah memperoleh segala izin yang diperlukan guna pelaksanaan penandatanganan Perjanjian ini, dan akan senantiasa menjaga keberlakuan izin-izin tersebut. - Pihak Kedua menjamin bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sewa sedang tidak dijaminkan, tidak dalam sengketa manapun disita oleh pihak manapun, serta tidak ada cacat yang tersembunyi yang tidak dan/atau belum dikemukakan kepada Pihak Pertama sebelum ditandatanganinya Perjanjian ini. - Pihak Kedua akan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Pihak Pertama dalam kondisi kosong beserta seperangkat kunci-kuncinya secara lengkap sebelum masa sewa dimulai. - Pihak Kedua menjamin bahwa selama masa sewa berlangsung Pihak Pertama tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai sesuatu hak atas tanah dan bangunan dan oleh karenanya Pihak Kedua dengan ini secara tegas membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan dan/atau gangguan mengenai hal-hal tersebut diatas. - Pihak Kedua akan menjamin mengurus dan menyelesaikan IMB. - Pihak Kedua tidak diperbolehkan mengalihkan sewa atas sebagai atau seluruh bagian dari objek sewa kepada pihak ketiga lainnya sampai batas waktu yang telah disepakati bersama seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 1 Perjanjian ini. - Pihak Kedua dilarang untuk menjaminkan, menjual, mengoperkan, dan mengalihkan tanah dan bangunan objek sewa kepada pihak ketiga selama masa sewa berlangsung, kecuali telah mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Pertama minimal 6 (enam) bulan sebelumnya dan pemilik baru tersebut harus tunduk dengan Perjanjian ini. - Pihak Kedua menjamin kekuatan dari bangunan yang disewakan

		kepada Pihak Pertama selama masa sewa sampai masa sewa berakhir 9. Pihak Kedua harus memperbaiki semua kerusakan bagian-bagian bangunan sewa termasuk akibat pelapukan, bocor, rusak dimakan usia, cuaca, atau iklim serta rayap dan kerusakan yang bukan diakibatkan oleh Pihak Pertama selama masa sewa. 10. Pihak Kedua akan membantu melengkapi dokumen-dokumen pendukung yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama untuk mengajukan proses perizinan. Apabila terdapat permasalahan dalam pengurusan maka Pihak Kedua bersedia membantu penyelesaiannya. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama 1. Pihak Kedua berhak menikmati masa sewa sesuai yang telah diperjanjikan tanpa gangguan dari pihak ketiga. 2. Pihak Pertama wajib membayar harga sewa, dan tagihan listrik, air, telepon, biaya perawatan jalan, keamanan lingkungan dan biaya-biaya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Pertama tepat pada waktunya. 3. Pihak Pertama wajib menggunakan objek sewa sesuai yang telah disepakati, yaitu sebagai kantor tempat kegiatan operasional, tempat tinggal, tempat menyimpan barang, dan tempat untuk menitipkan kendaraan milik Pihak Pertama 4. Pihak Pertama wajib untuk memelihara dan menjaga kebersihan tanah dan bangunan dengan sebaik-baiknya, dan akan segera memberitahukan kepada Pihak Kedua mengenai permintaan Pihak Pertama untuk perbaikan atas lokasi maupun setiap kerusakan atas fasilitas-fasilitas yang wajib disediakan oleh Pihak Pertama. 5. Pihak Pertama tidak dapat menyewakan kembali objek sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya, kecuali telah mendapat izin tertulis dari Pihak Pertama. 6. Pihak Kedua memberikan hak kepada Pihak Pertama untuk merubah bentuk atau menambah bangunan dengan terlebih dahulu memberitahukannya kepada Pihak Kedua dan seluruh biaya tersebut akan ditanggung sendiri oleh Pihak Pertama, tanpa mengembalikan ke bentuk semula pada saat sewa berakhir. 7. Pihak Pertama wajib menjaga ketertiban, kesopanan, dan hubungan baik dengan lingkungan sekitar objek sewa. 8. Pihak Pertama wajib mengembalikan objek sewa dalam keadaan baik kepada Pihak Kedua bila telah berakhir masa sewa dan sewa tersebut tidak diperpanjang.

- b. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 01 tertanggal 2 Juli 2019 antara Perseroan dengan PT Bramasta Sarana Transportasi yang dibuat di hadapan Hendra Justin Fu, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang.

Para Pihak	:	• Perseroan ("Pihak Pertama/ Yang Menyewakan") • PT Bramasta Sarana Transportasi ("Pihak Kedua/ Penyewa")
Objek Perjanjian	:	1 bangunan gedung seluas 5.000 m ² yang terdiri dari 1 lantai berikut turutan-turutannya yang terletak di dalam sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10768/Gasing seluas 48.868 m ² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 04.14.10.07.06543 yang terletak di dalam Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Banyuasin, Kecamatan Talang Kelapa, Kelurahan Gasing dalam Surat Ukur tertanggal 18 Februari 2019 Nomor 2393/Gasing/2019
Jangka Waktu		10 tahun, 1 Agustus 2020 sampai dengan 31 Juli 2030

Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama: 1. Yang Menyewakan wajib menyerahkan Bangunan paling lambat dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak Perjanjian ini ditandatangani dengan memperhitungkan waktu yang tertunda akibat adanya perubahan design atau struktur dan spesifikasi bangunan dari Pihak Penyewa. 2. Apabila Yang Menyewakan terlambat menyerahkan ruangan Gudang beserta fasilitas-fasilitasnya ke Penyewa, maka Yang Menyewakan wajib membayar denda kepada Pihak Kedua sebesar Rp10.000.000,- per hari keterlambatan. 3. Yang Menyewakan menjamin kepada Penyewa bahwa tentang apa yang disewakannya tersebut, betul adalah haknya yang diperoleh berdasarkan Perjanjian BOT dan bahwa selama sewa menyewa ini berlangsung, Penyewa tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau tuut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut, karenanya Penyewa dengan ini dibebaskan oleh Yang Menyewakan mengenai hal-hal tersebut. 4. Selama sewa menyewa berlangsung, maka Yang Menyewakan tidak boleh menjaminkan tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak manapun juga. 5. Yang Menyewakan atau wakilnya yang sah dengan persetujuan dari Penyewa diperbolehkan memeriksa setempat, apakah yang disewakan itu dirawat dan dipelihara dengan baik oleh Penyewa. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua 1. Apabila ada perubahan design atau struktur dan spesifikasi bangunan dari Pihak Penyewa maka Pihak Yang Menyewakan atau kontraktor yang ditunjuk dari Pihak Pertama wajib untuk memberikan perhitungan Rencana Anggaran Belanja (RAB) untuk disetujui oleh Pihak Penyewa. 2. RAB perubahan design atau struktur dan spesifikasi bangunan yang telah disetujui oleh Penyewa wajib dilunaskan 5 (lima) hari kerja dari tanggal persetujuan RAB dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut akan dibuatkan tanda terima (kwitansi) tersendiri dari Yang Menyewakan atau kontraktor yang ditunjuk dari Pihak Pertama. 3. Apabila dikarenakan perubahan design atau struktur dan spesifikasi bangunan dari Pihak Penyewa mengakibatkan proses pembangunan terhenti maka Pihak Yang Menyewakan berhak untuk menagihkan biaya-biaya yang timbul akibat terhentinya proses pembangunan tersebut seperti penjagaan keamanan proyek dan mob-demob alat berat dan tenaga kerja. 4. Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak masa sewa ini dimulai, ada pihak yang merupakan group perusahaan atau anak perusahaan maupun afiliasi perusahaan dari Komatsu Group, hendak menyewa Gudang di dalam Kawasan kompleks pergudangan PT Vastland Indonesia tersebut, maka harus melalui Pihak Kedua. 5. Pembayaran rekening listrik, air, telepon, retribusi, sampah, selokan, keamanan, dan lain-lain maupun biaya koneksi/sambungan pertama kali atas hal-hal yang disebutkan sebelumnya selama sewa-menyewa ini berlangsung wajib dipikul dan dibayar oleh Penyewa, sedangkan pajak sehubungan dengan pemilikan tanah dan Bangunan tersebut selama sewa menyewa ini berlangsung wajib dipikul dan dibayar oleh Yang Menyewakan. 6. Penyewa diperbolehkan untuk mengadakan perubahan atau penambahan atau perbaikan pada Bangunan yang disewanya tersebut, tetapi harus dengan persetujuan terlebih dahulu dari Yang Menyewakan, dengan ketentuan bahwa setelah sewa menyewa ini

		berakhir jangka waktunya, maka perubahan/penambahan/perbaikan yang bersifat permanen menja di milik Yang Menyewakan sepenuhnya dan Penyewa tidak berhak minta uang ganti kerugian berupa apapun juga kepada Yang Menyewakan. 7. Penyewa diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya sendiri. 8. Segala pembetulan kecil yang sifatnya bukan merupakan perbaikan struktural Bangunan seperti memperbaiki, mengganti kaca-kaca jendela/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak, lampu-lampu yang rusak, harus dilakukan oleh Penyewa atas biayanya sendiri. 9. Penyewa hanya dapat mempergunakan apa yang disewanya tersebut sebagai gudang dan <i>manufacturing</i>. 10. Penyewa dilarang mempergunakan apa yang disewanya tersebut untuk keperluan yang melanggar hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. 11. Penyewa diperbolehkan untuk menyewakan sebagian-sebagian maupun seluruh Bangunan tersebut kepada pihak lainnya. 12. Penyewa diwajibkan atas biayanya sendiri untuk memenuhi segala aturan pemerintah daerah mengenai ijin-ijin usaha yang diperlukan untuk beroperasi di angunan yang disewa.

- c. Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Februari 2020 antara Perseroan dengan PT Bramasta Sarana Transportasi yang dibuat di hadapan Hendra Justin Fu, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang.

Para Pihak	:	• Perseroan ("Pihak Pertama/ Yang Menyewakan") • PT Bramasta Sarana Transportasi ("Pihak Kedua/ Penyewa")
Objek Perjanjian	:	1 bangunan gedung seluas 5.000 m2 yang terdiri dari 1 lantai berikut turutan-turutannya yang terletak di dalam sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11004/Gasing seluas 16.124 m ² (sekarang SHGB Nomor 520 a.n. Perseroan) dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 04.14.10.07.06847 yang terletak di dalam Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Banyuasin, Kecamatan Talang Kelapa, Kelurahan Gasing dalam Surat Ukur tertanggal 12 September 2019 Nomor 2641/Gasing/2019
Jangka Waktu	:	10 tahun, 1 Agustus 2020 sampai dengan 31 Juli 2030
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama: 1. Yang Menyewakan wajib menyerahkan Mezanine paling lambat dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak Perjanjian ini ditandatangani dengan memperhitungkan waktu yang tertunda akibat adanya perubahan design atau struktur dan spesifikasi Mezanine dari Pihak Penyewa. 2. Apabila Yang Menyewakan terlambat menyerahkan Mezanine beserta fasilitas-fasilitasnya ke Penyewa, maka Yang Menyewakan wajib membayar denda kepada Pihak Kedua sebesar Rp1.000.000,- per hari keterlambatan. 3. Yang Menyewakan menjamin kepada Penyewa bahwa tentang apa yang disewakannya tersebut, betul adalah haknya yang diperoleh berdasarkan Perjanjian BOT dan bahwa selama sewa menyewa ini berlangsung, Penyewa tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau tuut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut, karenanya Penyewa dengan ini dibebaskan oleh Yang Menyewakan mengenai hal-hal tersebut. 4. Selama sewa menyewa berlangsung, maka Yang Menyewakan

		tidak boleh menjaminkan tanah dan Mezanine tersebut kepada pihak manapun juga. 5. Yang Menyewakan atau wakilnya yang sah dengan persetujuan dari Penyewa diperbolehkan memeriksa setempat, apakah yang disewakan itu dirawat dan dipelihara dengan baik oleh Penyewa. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua 1. Apabila ada perubahan design atau struktur dan spesifikasi Mezanine dari Pihak Penyewa maka Pihak Yang Menyewakan atau kontraktor yang ditunjuk dari Pihak Pertama wajib untuk memberikan perhitungan Rencana Anggaran Belanja (RAB) untuk disetujui oleh Pihak Penyewa. 2. RAB perubahan design atau struktur dan spesifikasi Mezanine yang telah disetujui oleh Penyewa wajib dilunaskan 5 (lima) hari kerja dari tanggal persetujuan RAB dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut akan dibuatkan tanda terima (kwitansi) tersendiri dari Yang Menyewakan atau kontraktor yang ditunjuk dari Pihak Pertama. 3. Apabila dikarenakan perubahan design atau struktur dan spesifikasi Mezanine dari Pihak Penyewa mengakibatkan proses pembangunan terhenti maka Pihak Yang Menyewakan berhak untuk menagihkan biaya-biaya yang timbul akibat terhentinya proses pembangunan tersebut seperti penjagaan keamanan proyek dan mob-demob alat berat dan tenaga kerja. 4. Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak masa sewa ini dimulai, ada pihak yang merupakan group perusahaan atau anak perusahaan maupun afiliasi perusahaan dari Komatsu Group, hendak menyewa Gudang di dalam Kawasan kompleks pergudangan PT Vastland Indonesia tersebut, maka harus melalui Pihak Kedua. 5. Pembayaran biaya pemeliharaan (servis) dan lain-lain selama sewa-menyewa ini berlangsung wajib dipikul dan dibayar oleh Penyewa, sedangkan apabila ada pajak sehubungan dengan pemilikan Mezanine tersebut selama sewa menyewa ini berlangsung wajib dipikul dan dibayar oleh Yang Menyewakan. 6. Penyewa diperbolehkan untuk mengadakan perubahan atau penambahan atau perbaikan pada Mezanine yang disewanya tersebut, tetapi harus dengan persetujuan terlebih dahulu dari Yang Menyewakan, dengan ketentuan bahwa setelah sewa menyewa ini berakhir jangka waktunya, maka perubahan/penambahan/ perbaikan yang bersifat permanen menja di milik Yang Menyewakan sepenuhnya dan Penyewa tidak berhak minta uang ganti kerugian berupa apapun juga kepada Yang Menyewakan. 7. Penyewa diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya sendiri. 8. Segala pembetulan kecil yang sifatnya bukan merupakan perbaikan struktural Mezanine seperti memperbaiki, mengganti kaca-kaca jendela/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak, lampu-lampu yang rusak, harus dilakukan oleh Penyewa atas biayanya sendiri. 9. Penyewa hanya dapat mempergunakan apa yang disewanya tersebut sebagai gudang dan <i>manufacturing</i>. 10. Penyewa dilarang mempergunakan apa yang disewanya tersebut untuk keperluan yang melanggar hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. 11. Penyewa diperbolehkan untuk menyewakan sebagian-sebagian maupun seluruh Mezanine tersebut kepada pihak lainnya. 12. Penyewa diwajibkan atas biayanya sendiri untuk memenuhi segala aturan pemerintah daerah mengenai ijin-ijin usaha yang diperlukan untuk beroperasi di bangunan yang disewa.

- d. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor PROC/CCDI/PROP/0450/XII/2019 tertanggal 1 April 2020 antara Perseroan dengan PT Coca-Cola Distribution Indonesia yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Yang Menyewakan") - PT Coca-Cola Distribution Indonesia ("Penyewa")
Objek Perjanjian	:	Bangunan diatas tanah seluas 5.576 m ² terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 974 dan 982 di Jalan Tanjung Api api, Kecamatan Talang Kelapa, Desa Gasing, Kabupaten Musi Banyu Asin, Provinsi Sumatra Selatan
Jangka Waktu	:	1 April 2020 – 31 Maret 2024 dengan opsi perpanjangan 1 tahun
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama 1. Pihak Yang Menyewakan harus menagih pembayaran Uang Sewa kepada Penyewa paling lambat dalam 90 hari kalender sejak tanggal berlakunya Perjanjian ini. 2. Wajib bertanggung jawab atas segala denda, penalti, pungutan, bilamana kewajiban pajak tidak dipenuhi oleh Pihak Yang Menyewakan, serta biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dikenakan oleh pemerintah. 3. Wajib memperbaiki jalur listrik dari gardu induk Perusahaan Listrik Negara (PLN) ke Tanah dan Bangunan jika terjadi kerusakan. 4. Menyediakan dan atau memperbaiki pasokan air bersih sebagaimana yang diminta oleh Pihak Penyewa. 5. Mempunyai dan memenuhi semua izin dan persyaratan pewilayahan usaha yang disyaratkan dan membayar pajak bumi dan bangunan, penetapan pajak dan pajak-pajak lain sejenis yang dikenakan atas tanah tersebut atau setiap bagian darinya, termasuk Tanah dan Bangunan. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua 1. Penyewa, serta semua pihak yang diberi kuasa oleh Penyewa, dapat menggunakan dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan termasuk jalan akses ke Tanah dan Bangunan tersebut untuk setiap tujuan yang sah selama Jangka Waktu Sewa. 2. Penyewa menanggung biaya pemakaian listrik dan air yang akan dihitung sesuai dengan data yang terekam pada alat pengukur yang terpasang di Tanah dan Bangunan. 3. Penyewa dapat mengalihkan, menyewakan kembali atau menggunakan seluruh atau sebagian dari Tanah dan Bangunan tersebut untuk keperluan selain afiliasi Penyewa dengan pemberitahuan tertulis dahulu kepada Pihak Yang Menyewakan, dan Pihak Yang Menyewakan setuju bahwa pihak penerima pengalihan langsung mengadakan kesepakatan langsung dengan Pihak Yang Menyewakan untuk melaksanakan dan mematuhi semua kewajiban Penyewa berdasarkan Perjanjian ini selama sisa Jangka Waktu Sewa. 4. Penyewa tidak berhak menerima setiap hasil dari penutupan asuransi 5. Penyewa berhak melaksanakan perbaikan terhadap, dan memasang, meletakkan atau menyimpan peralatan tetap, perlengkapan, tanaman, dan peralatan lain di dalam atau di atas Tanah dan Bangunan, termasuk akses jalan.

- e. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tertanggal 6 Maret 2020 antara Perseroan dengan PT Catur Sentosa Anugerah, sebagaimana diubah oleh Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 08 tertanggal 14 Februari 2022 antara Perseroan dengan PT Catur Sentosa Anugerah yang keduanya dibuat di hadapan Hendra Justin Fu, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Karawang.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama") - PT Catur Sentosa Anugerah ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	:	Bahwa Pihak Pertama dengan ini hendak menyewakan 1 unit bangunan gudang yang berdiri di atas sebagian tanah yang dikelola berdasarkan Perjanjian BOT. 1 bangunan gudang dan kantor seluas 32m x 48m atau seluas lebih kurang 1.536 m² berikut turutan-turutannya, termasuk tanah yang mana juga gedung dan kantor tersebut berdiri, yang dilengkapi dengan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 16.500 watt, air sumur bor dan sesuai dengan spesifikasi bangunan seperti tercantum dalam Surat Penawaran Harga (terlampir) yang telah ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua. SHM No. 11003/GASING, seluas 5.504 m² a/n Ir. Hendry Gunawan (sekarang menjadi SHGB No. 518 a.n Perseroan)
Jangka Waktu	:	2 Tahun (1 Maret 2022 sampai dengan 28 Februari 2024)
Hak dan Kewajiban	:	Kewajiban Pihak Kedua - Pihak kedua diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya sendiri, termasuk mengecat dinding-dinding yang menurut pertimbangan Pihak Kedua harus dilakukannya. - Segala pembetulan kecil seperti memperbaiki, mengganti kaca-kaca jendela/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak, harus dilakukan oleh Pihak Kedua atas biaya sendiri. - Pihak Pertama atau wakilnya yang sah pada siang hari diantara jam sembilan pagi sampai jam dua belas siang hari dengan persetujuan Pihak Kedua diperbolehkan memeriksa setempat, apakah yang disewakan itu dirawat dan diperlihara dengan baik oleh Pihak Kedua.

- f. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor Nomor 008/LGL-PLB/SM/IV/2015 tertanggal 1 April 2015 antara Perseroan dengan PT Tigaraksa Satria Tbk, sebagaimana terakhir telah diubah berdasarkan Addendum Nomor 013/LGL/Add3.SM-PLB/XII/2021, dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama atau Yang Menyewakan") - PT Tigaraksa Satria, Tbk. ("Pihak Kedua atau Penyewa")
Objek Perjanjian	:	Tanah dan Bangunan, dengan total luas Bangunan (kantor dan gudang) yang menjadi obyek sewa dalam Perjanjian seluruhnya adalah seluas 3.900 m ²
Jangka Waktu	:	1 Januari 2022 sampai dengan 31 Desember 2024
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama Menjamin bahwa Objek Sewa yang akan disewa adalah benar-benar milik Pihak Pertama yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan atas Objek Sewa tersebut, dan dalam keadaan kosong serta layak pakai.

	2. Pada saat dan atau selama berlangsungnya Perjanjian ini, Pihak Pertama tidak berhak untuk mengalihkan hak sewa atas Tanah dan kepemilikan Bangunan dengan cara apapun kepada pihak ketiga atau pihak manapun. 3. Pada saat dan atau selama berlangsungnya Perjanjian ini, Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Kedua dapat menggunakan Tanah dan Bangunan secara layak pakai, aman, dan bebas dari gangguan pihak manapun juga. 4. Pada saat dan atau selama berlangsungnya Perjanjian ini, Pihak Pertama menjamin bahwa Tanah dan Bangunan tidak dijadikan dan/atau sedang dalam jaminan atas utang kepada pihak manapun atau dalam proses sengketa dan/atau tuntutan apapun. 5. Pada saat dan atau selama berlangsungnya Perjanjian ini, Pihak Pertama menjamin dan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan hukum atau finansial pihak ketiga manapun termasuk ahli warisnya. 6. Jika di kemudian hari terjadi tuntutan atau sengketa atas Tanah dan atau Bangunan yang mengakibatkan Pihak Kedua menjadi tidak dapat menggunakan Tanah dan atau Bangunan tersebut, maka Pihak Pertama wajib mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua untuk masa sewa yang belum terpakai. 7. Pihak Pertama wajib mengasuransikan Bangunan (asuransi yang di-cover adalah: gempa bumi dan banjir) kepada perusahaan asuransi yang bonafid. 8. Bilamana sebagai akibat dari keadaan <i>Force Majeure</i> Bangunan yang disewa oleh Pihak Kedua tidak dapat digunakan, maka selama periode perbaikan ruangan oleh Pihak Pertama, biaya sewa tidak diperhitungkan oleh Pihak Pertama. 9. Biaya perbaikan yang disebabkan <i>force majeure</i>, menjadi tanggung jawab Pihak Pertama. 10. Kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan konstruksi Bangunan atau kualitas bahan pendukung, pada saat atau selama Perjanjian sewa berlangsung tetap menjadi tanggung jawab Pihak Pertama untuk memperbaikinya, termasuk dalam hal seperti: kebocoran Bangunan, pagar roboh. Karenanya Pihak Pertama akan menanggung setiap biaya, ongkos yang dikeluarkan berkaitan dengan kerusakan-kerusakan sebagai akibat kesalahan konstruksi Bangunan. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua 1. Pada saat dan atau selama berlangsungnya Perjanjian ini, Pihak Kedua diperbolehkan untuk mengalihkan hak sewa atas Objek Sewa kepada pihak ketiga manapun juga dengan melakukan pemberitahuan secara lisan dan tertulis terlebih dahulu kepada Pihak Pertama. 2. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin untuk kepentingan Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua akan selalu menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

		3. Pihak Kedua wajib menjaga dan memelihara kebersihan seluruh perlengkapan/sarana dari ruangan yang disewa oleh Pihak Kedua serta akan mematuhi Peraturan yang berlaku. 4. Pihak Kedua wajib menjaga keselamatan kerja dan keamanan di lingkungan gedung yang disewa. Jika terjadi kecelakaan kerja atau kerusakan di lingkungan gedung yang disewa akibat kegiatan usaha Pihak Kedua, maka Pihak Kedua akan bertanggung jawab atas kejadian tersebut. 5. Apabila karena sesuatu hal, Pihak Kedua tidak mempergunakan lagi Bangunan tersebut, maka Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelumnya. 6. Pihak Kedua dapat mengalihkan sewa Bangunan kepada pihak ketiga lainnya dengan melakukan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Pertama paling lambat 30 (tiga puluh hari sebelumnya). 7. Biaya instalasi listrik, telepon dan air menjadi tanggungan Pihak Pertama, sedangkan biaya langganan telepon, listrik dan keperluan air bersih selama berlangsungnya Perjanjian ini menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua. 8. Selama Perjanjian ini berlangsung, semua biaya dan pengeluaran dalam rangka memenuhi atau mematuhi peraturan pemerintah dan atau perundangan yang berlaku terkait dengan Bangunan, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. 9. Semua biaya dan kewajiban dalam rangka mematuhi/memenuhi peraturan-peraturan pemerintah dan atau Undang-Undang yang berkaitan dengan kegiatan operasional Pihak Kedua, kecuali Izin Tanda Daftar Gudang (TDG), selama berlakunya Perjanjian ini seluruhnya menjadi beban Pihak Kedua. 10. Pihak Kedua, atas persetujuan bersama, berhak untuk melakukan perubahan atau penambahan dari bentuk asli Bangunan yang disewanya. 11. Pihak Kedua berkewajiban mengasuransikan keseluruhan barang-barang/produk miliknya kepada perusahaan asuransi yang bonafid.

PERJANJIAN SEHUBUNGAN DENGAN SEWA MENYEWAKAN ASET PERSEROAN DI KLATEN:

- g. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 005/LGL-JGJ/SM/III/2016 tertanggal 12 Maret 2016 antara Perseroan dengan PT Tigaraksa Satria Tbk dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	• Perseroan ("Pihak Pertama") • PT Tigaraksa Satria Tbk ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	:	• Tanah dan Bangunan yang siap dan cocok untuk dipergunakan sebagai kantor dan gudang yang terletak di atas sebidang Tanah, berikut semua fasilitas dan sarana serta prasarana yang ada dan terletak di atas Tanah termasuk namun tidak terbatas pada jalan akses keluar-masuk dari/dan ke area Objek Sewa dari Jalan Nasioal (pintu depan) dan Jalan Kabupaten (Pintu Belakang).

		- Total Luas Bangunan (kantor dan gudang) yang menjadi objek sewa dalam Perjanjian seluruhnya adalah 8.280 m² - SHGB No. 00025 a/n Perseroan
Jangka Waktu		12 Maret 2017 sampai dengan 11 Maret 2023
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama - Menjamin bahwa Objek Sewa yang akan disewa adalah benar-benar milik Pihak Pertama yang dibuktikan dengan diperlihatkannya dan atau diberikannya bukti kepemilikan atas Objek Sewa tersebut kepada Pihak Kedua, dan dalam keadaan kosong serta siap pakai. - Pihak Pertama berkewajiban untuk menyerahkan Bank Garansi sebesar Rp 773.815.680,- kepada Pihak Kedua paling lambat 7 hari sejak ditandatanganinya Perjanjian ini oleh Para Pihak - Pada saat atau selama berlangsungnya Perjanjian ini, Pihak Pertama: - tidak berhak untuk mengalihkan hak sewa atas Tanah dan kepemilikan Bangunan dengan cara apapun kepada pihak ketiga atau pihak manapun. - Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Kedua dapat menggunakan Objek Sewa secara layak pakai, aman, dan bebas dari gangguan pihak manapun juga. - Pihak Pertama menjamin bahwa Tanah dan Bangunan tidak dijadikan dan/atau proses sengketa dan/atau tuntutan apapun. - Pihak Pertama menjamin dan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan hukum atau finansial pihak ketiga maupun termasuk ahli warisnya. - Jika di kemudian hari terjadi tuntutan atau sengketa atas Objek Sewa yang mengakibatkan Pihak Kedua menjadi tidak dapat menggunakan Objek Sewa tersebut, maka Pihak Pertama wajib mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua untuk masa sewa yang belum terpakai yang jatuh tempo seketika dan sekaligus. - Selama Perjanjian ini berlangsung, semua biaya dan pengeluaran dalam rangka memenuhi atau mematuhi peraturan pemerintah dan atau perundang yang berlaku terkait dengan Bangunan termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi tanggung jawab pihak Pertama. - Pihak Pertama wajib mengasuransikan Bangunan (asuransi yang di cover adalah: gempa bumi dan banjir) kepada perusahaan asuransi yang boanafid. - Bilamana sebagai akibat keadaan <i>force majeure</i> Bangunan yang disewa oleh Pihak Kedua tidak dapat digunakan, maka selama periode perbaikan ruangan oleh Pihak Pertama, biaya sewa tidak diperhitungkan oleh Pihak Pertama. - Biaya perbaikan yang disebabkan <i>force majeure</i>, menjadi tanggung jawab Pihak Pertama. - Kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan konstruksi Bangunan atau kualitas bahan pendukung, pada saat atau selama Perjanjian sewa berlangsung tetap menjadi tanggung jawab Pihak Pertama untuk memperbaikinya, termasuk dalam hal seperti: kebocoran Bangunan, pagar roboh. Karenanya Pihak Pertama akan menanggung setiap biaya, ongkos yang dikeluarkan berkaitan dengan kerusakan-kerusakan sebagai akibat kesalahan konstruksi Bangunan. Hak dan kewajiban Pihak Kedua - Pada saat dan atau selama berlangsungnya Perjanjian ini Pihak Kedua diperbolehkan untuk mengalihkan hak sewa atas Objek Sewa kepada pihak ketiga manapun juga dengan memberikan pemberitahuan secara lisan dan tertulis terlebih dahulu kepada

		Pihak Pertama paling lambat 30 hari sebelumnya. 2. Pihak Kedua berhak untuk mendapatkan Bank Garansi sebesar Rp 773.815.680,- dari Pihak Pertama paling lambat 7 hari sejak ditandatanganinya Perjanjian ini oleh Para Pihak. 3. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin untuk kepentingan Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua akan selalu menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 4. Pihak Kedua wajib menjaga dan memelihara kebersihan seluruh perlengkapan/sarana dari ruangan yang disewa oleh Pihak Kedua serta akan mematuhi Peraturan yang berlaku. 5. Pihak Kedua wajib menjaga keselamatan kerja dan keamanan di lingkungan gedung yang disewa. Jika terjadi kecelakaan kerja atau kerusakan di lingkungan gedung yang disewa akibat kegiatan usaha Pihak Kedua, maka Pihak Kedua akan bertanggung jawab atas kejadian tersebut. 6. Apabila karena sesuatu hal, Pihak Kedua tidak mempergunakan lagi Bangunan tersebut, maka Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama paling lambat 30 hari sebelumnya. 7. Biaya instalasi listrik, telepon, dan air menjadi tanggungan Pihak Pertama, sedangkan biaya langganan telepon, listrik dan keperluan air bersih selama berlangsungnya Perjanjian ini menjadi beban tanggung jawab Pihak Kedua. 8. Semua biaya dan kewajiban dalam rangka mematuhi/memenuhi peraturan-peraturan pemerintah dan atau Undang-Undang yang berkaitan dengan kegiatan operasional Pihak Kedua, kecuali Izin Tanda Daftar Gudang (TDG), selama berlakunya Perjanjian ini seluruhnya menjadi beban Pihak Kedua. 9. Pihak Kedua, atas persetujuan bersama, berhak untuk melakukan perubahan atau penambahan dari bentuk asli Bangunan yang disewanya. 10. Pihak Kedua berkewajiban mengansuransikan keseluruhan barang-barang/produk miliknya kepada perusahaan asuransi yang bonafid.

PERJANJIAN SEHUBUNGAN DENGAN SEWA MENYEWA ASET PERSEROAN DI BENGKULU:

- h. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tertanggal 5 Februari 2021 antara Perseroan dengan PT Catur Sentosa Adiprana Tbk, yang dibuat di hadapan Hendra Justin FU,S.H.,M.KN., Notaris di Kabupaten Karawang.

Para Pihak	:	• Perseroan ("Pihak Pertama atau Yang Menyewakan") • PT Catur Sentosa Adiprana Tbk ("Pihak Kedua atau Penyewa")
Objek Perjanjian	:	Satu unit bangunan gudang dan kantor yang berdiri di atas sebagian tanah yang dikelola berdasarkan perjanjian BOT. 1 bangunan gudang dan kantor seluar 28,6M x 24M atau seluas lebih kurang 686,5 M2 yang didirikan atas 2 bidang tanah masing-masing dengan SHM No. 01320/Kandang dan SHM No. 05305/Sumber Jaya. Bangunan gudang dan kantor tersebut berdiri diatas 2 bidang tanah masing-masing dengan Sertipikat Hak Milik nomor 01320/Kandang dan Sertipikat Hak Milik nomor 05305/Sumber Jaya
Jangka Waktu	:	3 Tahun (1 Maret 2021 sampai dengan 28 Februari 2024)
Hak dan Kewajiban	:	1. Pihak Kedua diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya sendiri, termasuk mengecat dinding-dinding yang menurut pertimbangan Pihak Kedua harus dilakukannya.

		2. Segala pembetulan kecil seperti memperbaiki, mengganti kaca-kaca jendela/ pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak, harus dilakukan oleh Pihak kedua atas biayanya sendiri Pihak Pertama atau wakilnya yang sah pada siang hari diantara jam 9 pagi sampai 12 siang hari dengan persetujuan Pihak kedua diperbolehkan memeriksa setempat, apakah yang disewakan itu dirawat dan dipelihara dengan baik oleh Pihak Kedua.

- i. Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 1 tertanggal 2 Oktober 2020 antara Perseroan dengan PT Indomarco Adi Prima yang dibuat di hadapan Is Hariyani, S.H., Notaris di Kota Bengkulu.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama (Pemilik)/ Yang Menyewakan") - PT Indomarco Adi Prima ("Pihak Kedua (Penyewa)")
Objek Perjanjian	:	Bangunan gudang dan kantor lantai I (satu) dan lantai II (dua) seluas 3.416 m ² yang didirikan diatas sebidang tanah seluas 20.000 m ² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01320 yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 8 Januari 2002 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan.
Jangka Waktu	:	Tanggal 15 Juli 2020 – 14 Juli 2025
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama: - Pihak Pertama menjamin bahwa Bangunan Gudang tersebut tidak dalam sengketa, digugat di Pengadilan Negeri, diletakkan sita, hak tanggungan atau beban apapun juga yang dapat merugikan Pihak Kedua, sehingga selama jangka waktu sewa menyewa ini berlangsung Pihak Kedua tidak akan diganggu gugat oleh siapapun dan mengenai apapun sehubungan dengan pemakaian tanah dan Bangunan Gedung tersebut. - Bilamana ada tuntutan dari pihak lain akan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak Pertama, dan oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan dari segala tuntutan berupa apapun dan dari pihak manapun. - Pihak Pertama juga menjamin bahwa Bangunan Gudang yang disewakan tersebut bebas dari banjir, dan kondisi Bangunan Gudang dalam keadaan baik (tidak bocor, retak, dan sebagainya). - Terkecuali kerusakan yang disebabkan oleh gempa bumi, banjir, perang, huru-hara, kerusakan alami, kesalahan dalam waktu pendirian Bangunan Gedung tersebut (pondasi, keretakan, dan sebagainya) dan kejadian-kejadian lainnya yang terjadi diluar kemampuan manusia (force majeure), termasuk pekerjaan-pekerjaan yang diharuskan pemerintah, semua itu harus diperbaiki dan diselesaikan secepatnya oleh dan atas biaya Pihak Pertama. - Selama perbaikan berlangsung Pihak Pertama wajib menyediakan bangunan pengganti yang setara dengan tempat yang disewakan atas beban dan biaya Pihak Pertama, dan jika tidak dapat menyediakan tempat lain, maka dikompensasikan dengan uang tunai dengan memperhitungkan siswa sewa yang belum dijalani dan pembayaran harus dilakukan seketika atau sekaligus lunas oleh dan atas biaya Pihak Pertama. - Semua biaya langganan/rekening seperti listrik dan telepon serta retribusi-retribusi keamanan dan kebersihan selama Perjanjian ini berlaku, menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya. Sedangkan untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan menjadi

		tanggungan dan dibayar oleh Pihak Pertama. 7. Pihak Pertama wajib mengasuransikan Bangunan Gudang yang disewakan tersebut terhadap bahaya kebakaran, dengan segala biaya ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Pertama. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua 1. Pihak Kedua bertanggung jawab atas pemeliharaan Bangunan Gudang, kebersihan dan kerusakan yang disebabkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian Pihak Kedua atau pembantu-pembantunya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. 2. Seluruh biaya perizinan atas kegiatan Operasional Pihak Penyewa menjadi beban Pihak Penyewa, seperti biaya HO (Hinder Ordonantie) dan biaya surat izin lainnya. 3. Segala penambahan dan perubahan yang tidak bersifat permanen, menjadi milik Pihak Kedua, dan Pihak Kedua mempunyai hak untuk mengambil segala penambahan tersebut dengan kewajiban mengembalikan kondisi Bangunan Gudang seperti sebelum adanya penambahan tersebut. 4. Semua biaya langganan/rekening seperti listrik dan telepon serta retribusi-retribusi keamanan dan kebersihan selama Perjanjian ini berlaku, menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya. 5. Pihak Kedua sudah harus melunasi semua biaya-biaya retribusi dan rekening tersebut di tas pada saat Perjanjian habis masa berlakunya baik kepada instansi yang berwenang maupun kepada Pihak Pertama. 6. Tanpa persetujuan dari Pihak Pertama, Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk menyewakan lagi Bangunan Gudang yang disewa dari Pihak Pertama kepada pihak lain untuk sebagian maupun seluruhnya selama masa sewa ini masih berlangsung dan berlaku.

- j. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 05 tertanggal 19 Maret 2021 antara Perseroan dengan PT Andiarta Muzizat yang dibuat di hadapan Nanik Maryani, S.H., Notaris di Bandar Lampung, sebagaimana telah diubah oleh Adendum I Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Maret 2022 antara Perseroan dengan PT Andiarta Muzizat yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	• Perseroan ("Pihak Pertama") • PT Andiarta Muzizat ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	:	Tanah dan bangunan yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01320, Nomor Surat Ukur 02/2002 tertanggal 8 Januari 2002 dengan luas tanah 20.000 m ²
Jangka Waktu		1 tahun sejak 1 April 2022 sampai dengan 31 Maret 2023
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama: 1. Pihak Pertama dengan ini memberikan jaminan kepada Pihak Kedua bahwa apa yang disewakan dalam Perjanjian ini benar-benar miliknya Pihak Pertama, tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan, tidak disewakan kepada orang lain kecuali Pihak Kedua dan bahwa Pihak Pertama benar-benar berhak untuk melakukan sewa menyewa ini, serta bahwa selama Perjanjian ini berlaku, Pihak Kedua akan dapat menempati dan mempergunakan apa yang disewanya dalam Perjanjian ini dengan aman, tanpa mendapat gangguan atau tuntutan/gugatan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas

	apa yang disewakan dalam Perjanjian ini. - Menurut keterangan Pihak Pertama bahwa obyek yang akan disewakan tersebut saat ini tidak dalam jaminan Bank manapun juga dan apabila obyek sewa tersebut nantinya akan dijadikan jaminan oleh Pihak Pertama ke Bank pada saat masa sewa masih berlangsung, secara tertulis, dan untuk hal-hal tersebut nantinya akan dibuatkan perjanjian tersendiri di antara mereka, yang mana perjanjian nanti yang akan dibuat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. - Pihak Pertama wajib menyerahkan Gudang kepada Pihak Kedua dalam keadaan baik termasuk fasilitas-fasilitas yang tersedia pada Gudang tersebut semuanya berfungsi dengan baik dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. - Pihak Pertama mempunyai hak untuk menerima dan menikmati pembayaran harga sewa sepenuhnya dari Pihak Kedua. - Pihak Pertama akan menjamin mengurus dan menyelesaikan IMB. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua - Pihak Kedua mempunyai hak untuk menikmati Gudang sepenuhnya sebagaimana Pihak Kedua yang beritikad baik tanpa adanya gangguan dalam bentuk apapun dan dari siapapun. - Pembayaran rekening telepon, air, dan daya listrik selama sewa menyewa ini berlangsung akan dibayarkan oleh Pihak Kedua. - Pihak Kedua diperbolehkan untuk mengadakan perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan pada ruangan tersebut sesuai dengan kebutuhan Pihak Kedua, asal saja tidak merusak atau merubah konstruksi bangunan tersebut dengan ketentuan setelah jangka waktu persewaan ini berakhir, maka segala perubahan dan/atau penambahan pada bangunan tersebut menjadi hak dan miliknya Pihak Pertama, tanpa kewajiban untuk membayar ganti rugi berupa apapun kepada Pihak Kedua, kecuali barang-barang dan/atau bahan-bahan yang sifatnya tidak melekat pada dinding tetap menjadi milik Pihak Kedua. - Pihak Kedua diwajibkan untuk memelihara apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya, atas biayanya sendiri, termasuk mengecat dinding-dinding yang menurut pertimbangan Pihak Kedua perlu dilakukan penjagaan kebersihan tempat air, pembuangan air dan WC (<i>water closet</i>) harus dilakukan oleh Pihak Kedua dan atas biaya Pihak Kedua. - Pihak Kedua dilarang mempergunakan apa yang disewanya tersebut untuk keperluan lain, selain dari pada untuk yang telah disepakati yaitu untuk PT Andiarta Muzizat yang Kantor Pusatnya berkedudukan di Jakarta Selatan. - Pihak Kedua tidak diperkenankan dengan cara apapun juga mengulang sewakan atau mengalihkan hak sewanya tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama. - Pihak Kedua diwajibkan atas perongkosannya sendiri memenuhi segala ketentuan dari yang berwenang mengenai orang yang menjalankan sesuatu usaha atau mendiami sesuatu rumah beserta pekarangannya.

PERJANJIAN SEHUBUNGAN DENGAN SEWA MENYEWAKAN ASET PERSEROAN DI JAMBI:

- k. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tertanggal 6 Maret 2020 antara Perseroan dengan PT Catur Sentosa Anugerah, sebagaimana diubah oleh Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 07 tertanggal 14 Februari 2022 antara Perseroan dengan PT Catur Sentosa Anugerah yang keduanya dibuat di hadapan Hendra Justin FU, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Karawang.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama") - PT Catur Sentosa Anugerah ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	:	Bahwa Pihak Pertama dengan ini hendak menyewakan 1 unit bangunan gudang yang berdiri di atas sebagian tanah yang dikelola berdasarkan Perjanjian BOT. 1 bangunan gudang dan kantor seluas 32m x 48m atau seluas lebih kurang 1.584 m² berikut turutan-turutannya, termasuk tanah yang mana juga gedung dan kantor tersebut beridiri, yang dilengkapi dengan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 16.500 watt, air sumur bor dan sesuai dengan spesifikasi bangunan seperti tercantum dalam Surat Penawaran Harga (terlampir) yang telah ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua Didirikan diatas 2 bidang tanah masing-masing dengan: a. SHM No. 1688/PONDOK MEJA, seluas 1.891 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 06.10.02.15.00747, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22 April 2004 Nomor 221/Pdm/2004 dengan lokasi di Desa Pondok Meja, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Propinsi Jambi b. SHM No. 1689/PONDOK MEJA, seluas 1.437 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 06.10.02.15.00748, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22 April 2004 Nomor 222/Pdm/2004 dengan lokasi di Desa Pondok Meja, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Propinsi Jambi
Jangka Waktu	:	2 Tahun (1 Maret 2022 sampai dengan 28 Februari 2024)
Hak dan Kewajiban	:	Kewajiban Pihak Kedua a. Pihak Kedua diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya sendiri, termasuk mengecat dinding-dinding yang menurut pertimbangan Pihak Kedua harus dilakukannya. b. Segala pembetulan kecil seperti memperbaiki, mengganti kaca-kaca jendela/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak, harus dilakukan oleh Pihak Kedua atas biaya sendiri. c. Pihak Pertama atau wakilnya yang sah pada siang hari diantara jam sembilan pagi sampai jam dua belas siang hari dengan persetujuan Pihak Kedua diperbolehkan memeriksa setempat, apakah yang disewakan itu dirawat dan diperlihara dengan baik oleh Pihak Kedua.

- l. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 14 tertanggal 9 Juni 2018 antara Perseroan dengan PT Indomarco Adi Prima yang dibuat di hadapan Muhammad Zen, S.H., Notaris di Kota Jambi.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama (Pemilik)/Yang Menyewakan") - PT Indomarco Adi Prima ("Pihak Kedua (Penyewa)")
Objek Perjanjian	:	Bangunan-bangunan Gudang dan Kantor yang didirikan diatas: 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1688/Pondok Meja, yang terletak di

		dalam Propinsi Jambi, Kabupaten Muaro Jambi, Kecamatan Jambi Luar Kota, Desa Pondok Meja, seluas tanah 1891 m2 (seribu delapan ratus sembilan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 221/Pdm/2004 tertanggal dua puluh dua April dua ribu empat (22-04-2004), sertifikat mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tertanggal dua puluh tujuh April dua ribu empat (27-04-2004) terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan. 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1689/Pondok Meja, yang terletak di dalam Propinsi Jambi, Kabupaten Muaro Jambi, Kecamatan Jambi Luar Kota, Desa Pondok Meja, seluas tanah 1437 m2 (seribu empat ratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 222/Pdm/2004 tertanggal dua puluh dua April dua ribu empat (22-04-2004), sertifikat mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tertanggal dua puluh tujuh April dua ribu empat (27-04-2004) terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan. 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 264/Pondok Meja, yang terletak di dalam Propinsi Jambi, Kabupaten Muaro Jambi, Kecamatan Mestong, Desa Pondok Meja, seluas tanah 9136 m2 (sembilan ribu seratus tiga puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 981/Pondok Meja/2012 tertanggal lima belas Juli dua ribu dua belas (15-07-2012), sertifikat mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tertanggal enam Agustus dua ribu dua belas (06-08-2012) terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan.
Jangka Waktu	:	5 tahun (14 Juni 2018 – 14 Juni 2023)
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama: 1. Pihak Pertama menjamin bahwa Bangunan Gudang dan Kantor tersebut tidak dalam sengketa, digugat di Pengadilan Negeri, diletakkan sita, hak tanggungan atau beban apapun juga yang dapat merugikan pihak Kedua, sehingga selama jangka waktu sewa menyewa ini berlangsung Pihak Kedua tidak akan diganggu gugat oleh siapapun dan mengenai apapun sehubungan dengan pemakaian tanah dan Bangunan Gudang dan kantor. 2. Bilamana ada tuntutan dari pihak lain akan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak Pertama dan oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan dari segala tuntutan berupa apapun dan dari pihak manapun. 3. Pihak Pertama juga menjamin bahwa Bangunan Gudang dan kantor yang disewakan tersebut bebas dari banjir, dan kondisi Bangunan Gudang dan kantor dalam keadaan baik (tidak bocor, retak dan sebagainya). Hak dan Kewajiban Pihak Kedua 1. Pihak Kedua bertanggung jawab atas pemeliharaan Bangunan Gudang dan Kantor, kebersihan dan kerusakan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian Pihak Kedua atau pembantu-pembantunya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. 2. Pihak Kedua hanya dapat menambah, mengurangi atau merubah bangunan tersebut berdasarkan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama asalkan tidak merusak konstruksi dari bangunan tersebut dan segala biaya untuk pekerjaan tersebut dibebankan dan dibayarkan oleh Pihak Kedua. 3. Semua biaya langganan/rekening seperti listrik, Air (PAM),

		telepon serta retribusi-retribusi keamanan dan kebersihan selama Perjanjian ini berlaku menjadi tanggung jawab dan dibayar oleh Pihak Kedua sepenuhnya. Sedangkan untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan menjadi tanggungan dan dibayar oleh Pihak Kedua. 4. Pihak Kedua sudah harus melunasi semua biaya retribusi dan rekening tersebut diatas pada saat perjanjian habis masa berlakunya. 5. Pihak kedua tidak diperkenankan untuk menyewakan bangunan gudang dan kantor yang disewa dari pihak pertama tersebut kepada pihak lain, selama masa sewa masih berlangsung 6. Bilamana perjanjian diperpanjang, pihak kedua harus memberitahukan maksud secara tertulis selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sebelum jangka waktu sewa menyewa bangunan dan kantor berakhir.

PERJANJIAN SEHUBUNGAN DENGAN SEWA MENYEWAKAN ASET PERSEROAN DI BANDAR LAMPUNG

- m. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor CCDI/Lampung/DC-DSD/026/2015 tertanggal 19 Juni 2015, sebagaimana diubah oleh Amandemen Pertama Nomor IDCB-ALZ4S4/AMED-GDGLAMPUNG/CCDI/VI/2017 tertanggal 23 Juni 2017 sebagaimana diubah oleh Amandemen Kedua Nomor PROC/CCBI/PROP/0248/VI/2019 tertanggal 9 Agustus 2019 dan sebagaimana terakhir diubah oleh Amandemen Ketiga Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Nomor PROC/CCBI/PROB/0966/VI/ 2021 tertanggal 1 Juli 2021 antara Perseroan dengan PT Coca-Cola Distribution Indonesia yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- PT Coca-Cola Distribution Indonesia ("Pihak Penyewa") - Perseroan ("Pihak Yang Menyewakan")
Objek Perjanjian	:	Bangunan gudang seluas 4.800 m ² , dan 1 kantor seluas 576 m ² diatas tanah seluas 9.996 m ² terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1018/C di Jalan Tembesu III Nomor 3, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kota Bandar Lampung, Indonesia
Jangka Waktu	:	2 tahun (berakhir tanggal 30 Juni 2023)
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama: - Pihak Yang Menyewakan setuju untuk melakukan perbaikan dan pekerjaan peningkatan atas Tanah dan Bangunan untuk kepuasan Pihak Penyewa dengan biaya Pihak Yang Menyewakan. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua - Pihak Penyewa harus membayar pajak penghasilan ke Rekening Kas Negara dan selanjutnya wajib melaporkan pembayaran ke Kantor Pajak. - Pihak Penyewa akan menyiapkan slip pembayaran Pajak Penghasilan untuk diambil oleh Pihak Yang Menyewakan pada akhir bulan berikutnya setelah pembayaran.

- n. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 08 tertanggal 7 Oktober 2020 antara Perseroan dengan PT Fastrata Buana yang dibuat di hadapan Budi Kristiyanto, S.H., Notaris di Bandar Lampung.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama/Pemilik") - PT Fastrata Buana ("Pihak Kedua/Penyewa")
Objek Perjanjian	:	Bangunan gudang seluas 2.496 m ² terletak di dalam sebidang tanah seluas 20.001 m ² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2650/C.R dan 2652/C.R atas nama PT Vastland Indonesia dengan Nomor IMB No 644/01868/30.5/III.27.9/X.2012 yang terletak di dalam Jalan Tembesu III No. 1 dan 2 Provinsi Lampung, Kabupaten Bandar Lampung, Kecamatan Sukabumi, Kelurahan Campang Raya

Jangka Waktu		3 tahun (1 Januari 2022 – 31 Desember 2025)
Hak dan Kewajiban	:	1. Selama persewaan ini berlangsung, Penyewa tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau kemusnahan yang mungkin terjadi pada Bangunan tersebut disebabkan oleh bencana alam (gempa bumi, kebakaran, banjir, tanah longsor, gunung meletus); kontruksi bangunan (keretakan pada dinding, pondasi, kerangka atap, rusaknya instalasi listrik); gejala sosial (pemberontakan, huru hara, demonstrasi, terorisme) dan hal-hal lainnya. 2. Dalam kejadian-kejadian seperti tersebut dalam pasal 4 ayat 1, maka Yang Menyewakan diwajibkan atas biayanya sendiri untuk membetulkan/memperbaiki kembali apa yang disewakan tersebut dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah diberitahukan secara tertulis oleh Penyewa. 3. Dalam hal Yang Menyewakan melalaikan kewajibannya yang disebut dalam pasal ini, maka Penyewa berhak dan dianggap telah diberi kuasa untuk membetulkan/memperbaiki atau membangun kembali kerusakan atau kemusnahan yang terjadi pada Bangunan tersebut atas biaya, ongkos-ongkos dan resiko dari Yang Menyewakan sepenuhnya. 4. Kerusakan Bangunan yang disebabkan atas kelalaian Yang Menyewakan sehingga mengakibatkan tidak dapat dan/atau menghambat dilaksanakannya kegiatan operasional dari Penyewa maka Yang Menyewakan wajib mencari gudang alternatif sebagai pengganti dengan spesifikasi yang sama hingga sisa waktu perjanjian ini berakhir atau dapat mengakhiri perjanjian ini sebelum jangka waktu perjanjian ini selesai dan Yang Menyewakan wajib mengembalikan sisa biaya sewa sesuai dengan sisa waktu masa berlakunya perjanjian ini. Penggantian gudang dan/atau uang sisa kontrak tidak wajib diberikan oleh Yang Menyewakan apabila setelah melalui proses pembuktian Penyewa terbukti sebagai penyebab terjadinya kerusakan itu. 5. Yang Menyewakan berkewajiban mengasuransikan Bangunan tersebut dan Penyewa berkewajiban mengasuransikan atas barang-barang miliknya sendiri yang berada pada Bangunan tersebut. Apabila terjadi kerusakan terhadap Bangunan karena bencana alam maka Para Pihak bertanggung jawab atas kerugian dari masing-masing Pihak dan Penyewa dibebaskan dari tuntutan ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh Pihak Yang Menyewakan. Bilamana perbaikan Bangunan karena bencana alam yang dilakukan oleh Yang Menyewakan berlangsung lebih lama dari 40 (empat puluh) hari maka Penyewa berhak mendapatkan gudang alternatif sebagai pengganti dengan spesifikasi yang sama selama masa perbaikan dan/atau mengembalikan sisa uang sewa sesuai sisa waktu apabila perjanjian ini diakhiri. 6. Pembayaran rekening listrik, air, telepon, retribusi sampah, selokan, keamanan dan lain-lain selama menyewa ini berlangsung wajib dipikul dan dibayar oleh Penyewa. 7. Untuk segala macam pajak sehubungan dengan kepemilikan tanah dan bangunan (PBB) tersebut dan lain-lain selama menyewa ini berlangsung wajib dipikul dan dibayar oleh Pihak Pertama atau Pihak Yang Menyewakan. 8. Penyewa diperbolehkan untuk mengadakan perubahan atau penambahan atau perbaikan pada Bangunan yang disewanya tersebut, dengan ketentuan bahwa setelah sewa menyewa ini berakhir jangka waktunya, maka perubahan/ penambahan/perbaikan mana yang sifatnya permanent dan/atau melekat pada Bangunan tersebut menjadi milik Yang

		Menyewakan. Penambahan-penambahan dan pembebanan biaya pada obyek sewa akan diatur lebih lanjut pada lampiran 6 di Perjanjian ini. Setelah perjanjian ini berakhir Pihak Kedua tidak wajib mengembalikan gudang ke keadaan semula. 9. Penyewa diperbolehkan menambah daya listrik maupun menambah line/saluran telepon pada Bangunan yang disewanya tersebut dengan biaya ditanggung oleh Penyewa sepenuhnya, tetapi harus dengan persetujuan terlebih dahulu dari Yang Menyewakan, dengan ketentuan bahwa setelah sewamenyewa ini berakhir jangka waktunya, maka Penyewa berkewajiban untuk mengembalikan daya listrik kepada keadaan semula maupun untuk memutus line/saluran telepon tambahan tersebut. 10. Penyewa diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya dan atas biaya sendiri, termasuk mengecat dinding-dinding yang menurut pertimbangan Penyewa harus dilakukannya. 11. Segala pembetulan kecil seperti memperbaiki, mengganti kaca-kaca jendela/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak, harus dilakukan oleh Penyewa atas biayanya sendiri. 12. Yang Menyewakan atau wakilnya yang sah pada siang hari diantara jam sembilan pagi sampai jam dua belas siang hari dengan persetujuan Penyewa diperbolehkan memeriksa keadaan setempat, apakah yang disewakan itu dirawat dan dipelihara dengan baik oleh Penyewa. 13. Penyewa diwajibkan atas biaya sendiri memenuhi segala aturan Pemerintah Daerah mengenai orang yang menghuni rumah/bangunan sewa. 14. Selama masa Perjanjian ini berlangsung, Pihak Kedua atas biaya yang menjadi tanggungannya sendiri wajib untuk : - Membayar biaya perawatan jalan dan keamanan lingkungan kepada Perseroan selaku pengelola kawasan sebesar Rp2.100.000,- (dua juta seratus rupiah) belum termasuk PPn 11%, dan untuk setiap tahun terjadi kenaikan 11% yang ditagih dalam kwitansi resmi kepada Pihak Kedua setiap bulannya. - Membayar iuran Air sebesar Rp12.500,-/m³ ditagih setiap bulan sesuai pemakaian.

- o. Perjanjian Sewa Gudang Nomor 235-00/GMP/VI/2022 tertanggal 8 Juni 2022 antara PT Gunung Madu Plantations dengan Perseroan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- PT Gunung Madu Plantations ("Pihak Pertama") - Perseroan ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	:	Bangunan gedung seluas 4.056 m² yang terdiri dari Gudang nomor 7 dengan luas 2.028 m² dan Gudang nomor 8 dengan luas 2.028 m² dengan Nomor IMB 644/01868/30.5/III.27.9/X.2012 dan Tanda Daftar Gudang dengan nomor 1871/503/00090/516-TDG/III.16/IX/2020 yang berlaku sampai dengan 03 September 2025 Terdapat pengurangan luasan guna <i>loading dock</i>, sehingga total luas Gudang menjadi 4.000 m²
Jangka Waktu	:	Tanggal 15 Juni 2022 – 14 Juni 2023
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama: - Pihak Pertama wajib membayar uang sewa tepat waktu. - Pihak Pertama wajib mematuhi seluruh ketentuan yang berlaku di lingkungan Pihak Kedua, termasuk tetapi tidak terbatas pada

	<i>standard operational procedure (SOP)</i> yang berlaku. 3. Pihak Pertama berhak melakukan kontrol atas pelaksanaan pekerjaan operasional di lingkungan Pihak Kedua tanpa mengesampingkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada poin a pasal ini. 4. Pihak Pertama bertanggung jawab atas seluruh pekerjaannya yang melakukan pekerjaan di lingkungan gedung. 5. Pihak Pertama bertanggung jawab penuh atas barang yang disimpan di gudang Pihak Kedua bukan merupakan barang yang dilarang undang-undang, oleh karenanya Pihak Pertama berhak untuk mengasuransikan barangnya sesuai dengan kebutuhan Pihak Pertama. 6. Pihak Pertama wajib menjaga Gudang yang disewa dengan baik dan bersih serta berkewajiban mengembalikan gudang pada saat jangka waktu berakhir dalam kondisi bersih. 7. Apabila terjadi kerusakan pada area dalam gudang akibat kelalaian Pihak Pertama atau vendor dari Pihak Pertama maka Pihak Pertama wajib melakukan perbaikan atau membantu mediasi kepada vendor untuk melakukan perbaikannya. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua 1. Menerima uang sewa tepat waktu 2. Pihak Kedua wajib melengkapi Gudang dengan peralatan standar keselamatan dan kesehatan kerja (K3) termasuk tetapi tidak terbatas pada alat pemadam kebakaran (APAR) yang diletakkan pada posisi yang terjangkau sesuai dengan ketentuan yang berlaku. 3. Pihak Kedua wajib menyediakan tenaga keamanan selama 24 jam dan oleh karenanya apabila terdapat kehilangan barang milik Pihak Pertama yang disebabkan oleh kelalaian pihak kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada kehilangan akibat pencurian, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama atas seluruh kerugian yang dialami oleh Pihak Pertama. Apabila kehilangan barang disebabkan oleh operasional Pihak Pertama dan bukan karena kelalaian Pihak Kedua maka seluruh resiko menjadi tanggung jawab Pihak Pertama. 4. Pihak Kedua menjamin bahwa gudang yang disewakan adalah gudang miliknya dan bebas dari sengketa baik tanah maupun bangunannya serta memenuhi syarat perizinan yang ditentukan. Apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan ini, maka seluruh resiko menjadi tanggungjawab Pihak Kedua dan apabila menyebabkan kerugian bagi Pihak Pertama maka wajib melakukan ganti rugi dengan nilai yang sesuai. 5. Apabila sewaktu-waktu dalam jangka waktu Pihak Kedua lalai atas perizinan yang dipersyaratkan oleh undang-undang yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat menggunakan gudang, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan atas biaya sewa secara proposional kepada Pihak Pertama. 6. Pihak Kedua bertanggung jawab atas asuransi gudang, Pajak Bumi dan Bangunan, dan jaminan sosial atas pekerjaannya tanpa melibatkan Pihak Pertama. 7. Pihak Kedua dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh hak sewa atas gudang tanpa pihak lainnya selama jangka waktu. Oleh karenanya apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan ini maka Pihak Pertama berhak untuk memutuskan Perjanjian dan Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama atas seluruh kerugian yang dialami Pihak Pertama akibat pengalihan ini. 8. Pihak Kedua wajib melakukan <i>control maintenance</i> rutin (minimal sebulan sekali) dengan ijin Pihak Pertama yang

		dibuktikan dengan berita acara yang ditanda tangani kedua belah pihak. 9. Pihak Kedua menjamin bahwa seluruh konstruksi bangunan dan instalasi listrik di gudang dalam keadaan baik. Apabila terjadi kebakaran atau peristiwa lainnya yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada akibat konstruksi dan instalasi listrik maka Pihak Kedua bertanggungjawab sepenuhnya termasuk mengganti seluruh kerugian yang dialami Pihak Pertama tanpa ada toleransi nilai kerugian. 10. Apabila sewaktu-waktu gudang dalam keadaan lembab atau bocor maka Pihak Pertama segera melaporkan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua wajib segera melakukan perbaikan dengan berkoordinasi kepada Pihak Pertama paling lambat 1x24 jam. Apabila Pihak Kedua lalai atas ketentuan ini yang menyebabkan rusaknya kualitas gula atau barang Pihak Pertama maka Pihak Kedua wajib melakukan ganti rugi dengan nilai yang sesuai.

- p. Perjanjian Sewa Gudang Nomor 249-00/GMP/VII/2022 tertanggal 6 Juli 2022 antara PT Gunung Madu Plantations dengan Perseroan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- PT Gunung Madu Plantations ("Pihak Pertama") - Perseroan ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	:	Gudang seluas 2.028 m² beralamat di Jl. Tembesu III No. 5 Bandar Lampung "Gudang" Gudang telah memiliki IMB dengan No. 644/01913/30.18/III.27.9/IX.201 dan TDG dengan No. 1871/503/00090/516-TDG/III.16/IX/2020 yang berlaku sampai dengan 3 September 2025
Jangka Waktu	:	Tanggal 18 Juli 2022 – 17 Juli 2023
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama: - Pihak Pertama wajib membayar uang sewa tepat waktu. - Pihak Pertama wajib mematuhi seluruh ketentuan yang berlaku di lingkungan Pihak Kedua, termasuk tetapi tidak terbatas pada <i>standard operational procedure</i> (SOP) yang berlaku. - Pihak Pertama berhak melakukan kontrol atas pelaksanaan pekerjaan operasional di lingkungan Pihak Kedua tanpa mengesampingkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada poin a pasal ini. - Pihak Pertama bertanggung jawab atas seluruh pekerjaannya yang melakukan pekerjaan di lingkungan gedung. - Pihak Pertama bertanggung jawab penuh atas barang yang disimpan di gudang Pihak Kedua bukan merupakan barang yang dilarang undang-undang, oleh karenanya Pihak Pertama berhak untuk mengasuransikan barangnya sesuai dengan kebutuhan Pihak Pertama. - Pihak Pertama wajib menjaga Gudang yang disewa dengan baik dan bersih serta berkewajiban mengembalikan gudang pada saat jangka waktu berakhir dalam kondisi bersih. - Apabila terjadi kerusakan pada area dalam gudang akibat kelalaian Pihak Pertama atau vendor dari Pihak Pertama maka Pihak Pertama wajib melakukan perbaikan atau membantu mediasi kepada vendor untuk melakukan perbaikannya. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua - Menerima uang sewa tepat waktu - Pihak Kedua wajib melengkapi Gudang dengan peralatan

		standar keselamatan dan kesehatan kerja (K3) termasuk tetapi tidak terbatas pada alat pemadam kebakaran (APAR) yang diletakkan pada posisi yang terjangkau sesuai dengan ketentuan yang berlaku. 3. Pihak Kedua wajib menyediakan tenaga keamanan selama 24 jam dan oleh karenanya apabila terdapat kehilangan barang milik Pihak Pertama yang disebabkan oleh kelalaian pihak kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada kehilangan akibat pencurian, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama atas seluruh kerugian yang dialami oleh Pihak Pertama. Apabila kehilangan barang disebabkan oleh operasional Pihak Pertama dan bukan karena kelalaian Pihak Kedua maka seluruh resiko menjadi tanggung jawab Pihak Pertama. 4. Pihak Kedua menjamin bahwa gudang yang disewakan adalah gudang miliknya dan bebas dari sengketa baik tanah maupun bangunannya serta memenuhi syarat perizinan yang ditentukan. Apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan ini, maka seluruh resiko menjadi tanggungjawab Pihak Kedua dan apabila menyebabkan kerugian bagi Pihak Pertama maka wajib melakukan ganti rugi dengan nilai yang sesuai. 5. Apabila sewaktu-waktu dalam jangka waktu Pihak Kedua lalai atas perizinan yang dipersyaratkan oleh undang-undang yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat menggunakan gudang, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan atas biaya sewa secara proposional kepada Pihak Pertama. 6. Pihak Kedua bertanggung jawab atas asuransi gudang, Pajak Bumi dan Bangunan, dan jaminan sosial atas pekerjanya tanpa melibatkan Pihak Pertama. 7. Pihak Kedua dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh hak sewa atas gudang tanpa pihak lainnya selama jangka waktu. Oleh karenanya apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan ini maka Pihak Pertama berhak untuk memutuskan Perjanjian dan Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama atas seluruh kerugian yang dialami Pihak Pertama akibat pengalihan ini. 8. Pihak Kedua wajib melakukan <i>control maintenance</i> rutin (minimal sebulan sekali) dengan ijin Pihak Pertama yang dibuktikan dengan berita acara yang ditanda tangani kedua belah pihak. 9. Pihak Kedua menjamin bahwa seluruh konstruksi bangunan dan instalasi listrik di gudang dalam keadaan baik. Apabila terjadi kebakaran atau peristiwa lainnya yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada akibat konstruksi dan instalasi listrik maka Pihak Kedua bertanggungjawab sepenuhnya termasuk mengganti seluruh kerugian yang dialami Pihak Pertama tanpa ada toleransi nilai kerugian. 10. Apabila sewaktu-waktu gudang dalam keadaan lembab atau bocor maka Pihak Pertama segera melaporkan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua wajib segera melakukan perbaikan dengan berkoordinasi kepada Pihak Pertama paling lambat 1x24 jam. Apabila Pihak Kedua lalai atas ketentuan ini yang menyebabkan rusaknya kualitas gula atau barang Pihak Pertama maka Pihak Kedua wajib melakukan ganti rugi dengan nilai yang sesuai.

- q. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 02951/HMS/PROC/12/2015 tertanggal 1 Maret 2016 antara PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk dengan Perseroan sebagaimana telah diubah berdasarkan Perubahan I Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 07141/HMS/PROC/3/2021-ADD tertanggal 1 Juli 2021 antara PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk dengan Perseroan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk ("Sampoerna") - Perseroan ("Pemilik")
Objek Perjanjian	:	Tanah seluas 5.850 m² di Jalan Tembesu, Desa/Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kotamadya Bandar Lampung, Provinsi Lampung dan Bangunan seluas 2.520 m² dengan nomor IMB 648/00686/30.11/III.27.9/IV.2016 beserta seluruh fasilitas dan sarana pelengkapanya Bukti kepemilikan tanah dan bangunan tersebut terdiri atas 2 SHM yaitu: - SHM No. 28/C.R. a/n Yuanita Tjoatjawinata - SHM No. 29/C.R. a/n Yuanita Tjoatjawinata
Jangka Waktu	:	5 tahun (1 Juli 2021 – 30 Juni 2026)
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Sampoerna: - Para Pihak sepakat bahwa pembayaran Harga Sewa akan dilakukan oleh Sampoerna pada saat memasuki masa periode sewa, dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterima dan dinyatakan lengkap dan benar oleh Sampoerna seluruh dokumen pendukung pembayaran termasuk namun tidak terbatas pada tagihan (invoice), dan dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh Sampoerna. - Bahwa Sampoerna dan/atau pegawai Sampoerna berhak sepenuhnya tanpa adanya gangguan berupa apapun dari pihak manapun untuk mendapatkan kenikmatan dari penggunaan dan pemanfaatan Tanah dan Bangunan tersebut. - Sampoerna berhak menunjuk auditor internal dan/atau independennya untuk melakukan pemeriksaan terhadap catatan keuangan dan akuntansi Pemilik berkaitan dengan kewajiban Pemilik sehubungan dengan Perjanjian ini dan berdasarkan pemberitahuan yang wajar selama jam kerja normal. Sampoerna dapat melaksanakan haknya untuk melakukan pemeriksaan sebanyak dua kali dalam setahun selama masa Perjanjian ini dan satu kali selama 12 (dua belas) bulan segera setelah berakhirnya atau lampaunya waktu Perjanjian ini. - Sampoerna selama Jangka Waktu sewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini wajib untuk membayar seluruh biaya pemakaian listrik, air, dan telepon sampai dengan pemakaian terakhir dalam Jangka Waktu Sewa, yang semuanya tersebut dimulai untuk pemakaian pada bulan Juli 2021 Hak dan Kewajiban Pihak Kedua - Pihak Yang Menyewakan memberikan kepada Pihak Penyewa sebagai prioritas utama dalam jangka waktu 6 bulan sebelum Jangka Waktu Sewa berakhir untuk memperpanjang Jangka Waktu Sewa dengan tetap menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam perjanjian ini. - Selama berlangsungnya perjanjian, pemilik melepaskan hak-haknya untuk menempati, menggunakan seluruh atau sebagian, mengalihkan, atau memberikan hak kepada pihak ketiga untuk menempati sebagian atau seluruh bagian dari tanah dan bangunan. - Menjamin bahwa Tanah dan Bangunan yang menjadi obyek perjanjian tidak sedang dalam perkara, bebas dari sitaan, belum

		dijual, tidak sedang disewakan kepada pihak lain, atau jaminan atas suatu hutang. 4. Menjamin bahwa Pihak Penyewa akan segera mendapatkan dalam hal terdapat ketentuan baru mengenai alas hak atas tanah, surat-surat ijin, persetujuan atau surat-surat lainnya yang dipersyaratkan oleh pemerintah Indonesia atau Lembaga atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang wajib untuk dimiliki oleh Pihak Yang Menyewakan sebagai pemilik Tanah dan Bangunan. 5. Apabila pernyataan dan jaminan Pihak Yang Menyewakan tidak benar karena suatu sebab apapun, maka pihak penyewa diwajibkan mengosongkan tanah dan bangunan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini. Dan Pihak Yang Menyewakan wajib membayarkan kembali jumlah uang harga sewa untuk sisa masa sewa yang belum dijalani. 6. Apabila dikemudian hari Pihak Yang Menyewakan melakukan yang mewajibkan pengosongan Tanah dan Bangunan oleh Pihak Penyewa, maka pemilik wajib menyediakan tanah dan bangunan pengganti lokasi dan keberadaannya sebanding dengan Tanah dan Bangunan yang disewakan. 7. Pihak Yang Menyewakan menjamin bahwa dirinya bukanlah petugas atau pegawai dari suatu badan pemerintah atau badan yang dikendalikan oleh pemerintah. Apabila selama perjanjian, Pihak Yang Menyewakan ada maksud tersebut maka Pihak Yang Menyewakan melakukan pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak Penyewa mengenai maksudnya (selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum Pihak Yang Menyewakan melakukan maksud tersebut) 8. Wajib menjamin dan menyatakan bahwa Pihak Yang Menyewakan tidak akan menggunakan baik secara langsung atau tidak langsung setiap bagian harga sewa yang dibayarkan Pihak Penyewa untuk tujuan penggunaan yang melanggar hukum, etis, atau tujuan mendapatkan keuntungan yang tidak patut dari pejabat atau pegawai dari suatu badan pemerintahan atau pihak afiliasi lainnya. 9. Pihak Yang Menyewakan wajib menyimpan dan mempertahankan. Secara lengkap dan tepat, pembukuan, catatan-catatan atas rekening, laporan dan data-data lain yang diperlukan bagi administrasi yang layak atas perjanjian ini untuk jangka waktu 5 tahun setelah berakhirnya jangka waktu sewa. 10. Wajib mengasuransikan Bangunan dengan asuransi Bangunan All Risk sampai dengan nilai pertanggungan maksimal atas Bangunan

- t. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 003/VAST-INDOMARCO PRISMATAMA/I/2022 tertanggal 4 Januari 2022 antara Perseroan dengan PT Indomarco Prismatama dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama (Pemilik)/Yang Menyewakan") - PT Indomarco Prismatama ("Pihak Kedua (Penyewa)")
Objek Perjanjian	:	Gudang yang terletak di Jalan Tembesu III No, 6/1 Kelurahan Campang Raya Kecamatan Sukabumi Bandar Lampung, dengan kondisi sebagai berikut: Ruangan gudang dengan luas 2.028 m² ,berikut, dengan fasilitas : Listrik dengan daya 4400 watt, Wc, air sumur bor.
Jangka Waktu	:	1 Februari 2022 dan akan berakhir 15 Januari 2024
Hak dan Kewajiban	:	Selama masa perjanjian ini berlangsung, pihak II (kedua) atas biaya yang menjadi tanggungannya sendiri wajib untuk:

		a. Membayar biaya perawatan jalan dan keamanan lingkungan kepada PT. Vastland Indonesia selaku pengelola kawasan sebesar Rp.2.100.000,- belum termasuk PPN 10%. Biaya IPLK tidak mengikat dan dapat berubah sewaktu-waktu dengan maksimum kenaikan sebesar 10%. Bilamana ada kenaikan akan diberitahukan disertai surat pemberitahuan resmi perihal perubahan biaya tersebut. b. Membayar iuran air sebesar Rp.12.500/m³ ditagih setiap bulan sesuai pemakaian.

- u. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 004/VAST-INDOMARCO PRISMATAMA/II/2022 tertanggal 4 Januari 2022 antara Perseroan dengan PT Indomarco Prismatama dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama (Pemilik)/Yang Menyewakan") - PT Indomarco Prismatama ("Pihak Kedua (Penyewa)")
Objek Perjanjian	:	Gudang yang terletak di Jalan Tembesu III No, 6/2 Kelurahan Campang Raya Kecamatan Sukabumi Bandar Lampung, dengan kondisi sebagai berikut: Ruangan gudang dengan laus 2.028 m² ,berikut, dengan fasilitas : Listrik dengan daya 4400 watt, Wc, air sumur bor.
Jangka Waktu	:	1 Mei 2022 dan akan berakhir 15 Januari 2024
Hak dan Kewajiban	:	Selama masa perjanjian ini berlangsung, pihak II (kedua) atas biaya yang menjadi tanggungannya sendiri wajib untuk: a. Membayar biaya perawatan jalan dan keamanan lingkungan kepada PT. Vastland Indonesia selaku pengelola kawasan sebesar Rp.2.100.000,- belum termasuk PPN 10%. Biaya IPLK tidak mengikat dan dapat berubah sewaktu-waktu dengan maksimum kenaikan sebesar 10%. Bilamana ada kenaikan akan diberitahukan disertai surat pemberitahuan resmi perihal perubahan biaya tersebut. b. Membayar iuran air sebesar Rp.12.500/m³ ditagih setiap bulan sesuai pemakaian.

- v. Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Agustus 2019 antara Perseroan dengan PT. Tirta Investama dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Yang Menyewakan") - PT Tirta Investama ("Penyewa")
Objek Perjanjian	:	Lahan dan Bangunan dengan total luas 4.397 M² Dengan alas hak milik SHM No. 4272, a/n Hendry Gunawan (sekarang SHGB Nomor 2645 a.n. Perseroan)
Jangka Waktu	:	60 bulan dihitung sejak 1 Januari 2020 sampai dengan 31 Desember 2024.
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan: - Mematuhi seluruh syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini. - Menyediakan dan/atau melengkapi ijin-ijin, surat-surat dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan dan/atau disyaratkan oleh Pemerintah sehubungan dengan kelengkapan Lahan dan Bangunan - Memperbaiki kerusakan-kerusakan konstruksional Bangunan segera, seperti antara lain kesalahan konstruksi Bangunan, kerusakan pada atap dan kerusakan-kerusakan lainnya yang bukan karena pemakaian sehari-hari oleh Penyewa atau diakibatkan oleh kebakaran atau Keadaan Kahar sehingga Penyewa tidak dapat menggunakan sebagian dan/atau seluruh Bangunan. - Apabila jangka waktu perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.3 diatas membutuhkan waktu yang

		mengakibatkan terhambatnya kegiatan usaha dari Penyewa, Pihak Yang Menyewakan berkewajiban menyediakan tempat lain pada lokasi di sekitarnya kepada Penyewa secepatnya ketentuan pasal ini tidak berlaku apabila perbaikan Bangunan yang diperlukan tersebut terjadi karena keadaan kahar. - Memasang pagar permanen untuk memisahkan dan membatasi Lahan dan Bangunan yang disewa oleh Penyewa dengan tanah dan bangunan yang tidak disewa oleh Penyewa. - Memberikan dukungan dan/atau bantuan kepada Penyewa atas perubahan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Perjanjian ini. - Melakukan pemeliharaan dan pengecatan Bangunan selama masa sewa. - Menerima pembayaran dari penyewa sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan didalam perjanjian ini. - Membayar segala pajak bangunan dan pungutan yang bersifat umum yang berhubungan dengan kepemilikan lahan dan bangunan termasuk Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas Lahan dan Bangunan selama masa berlakunya Perjanjian ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak dan Kewajiban Penyewa - Mematuhi semua syarat dan ketentuan dalam perjanjian ini. - Membayar rekening tagihan: listrik, telepon, iuran kebersihan dan keamanan, iuran-iuran lain (apabila ada yang berlaku di lingkungan lahan dan bangunan sehubungan dengan kegiatan Penyewa) - Memperoleh izin operasi dari pihak terkait dalam hal melakukan pemasangan genset pada tanah dan bangunan, untuk kegiatan bisnis dari Penyewa. - Kecuali karena keadaan kahar sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini, pada saat berakhirnya Masa Sewa, Penyewa berkewajiban untuk mengembalikan Lahan dan Bangunan kepada Pihak Yang Menyewakan dalam keadaan baik dan bersih terkecuali kondisi Lahan dan/atau Bangunan yang menurun karena pemakaian yang wajar akibat berlalunya waktu.

- w. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 12 tertanggal 14 Januari 2021 antara Perseroan dengan PT Warung Pinter Distribusi yang dibuat di hadapan Nanik Maryani, S.H., Notaris di Kota Bandar Lampung.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama") - PT Warung Pinter Distribusi ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	:	Gudang seluas 1200 M² di Jalan Tembesu III Nomor 5./1A, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung. Dengan alas hak milik SHM No. 1241/C.R. a/n Hendry Gunawan (sekarang SHGB Nomor 2652 a.n. Perseroan)
Jangka Waktu	:	2 Tahun (1 Maret 2021 sampai dengan 28 Februari 2023)
Hak dan Kewajiban	:	- Pembayaran rekening telepon, air, dan daya listrik selama sewa menyewa ini berlangsung akan dibayarkan oleh Pihak Kedua - Biaya Pajak Bumi dan Bangunan akan ditanggung Pihak Pertama

		3. Aliran listrik dari PLN berkekuatan 4.400 VA/Watt dengan pembayaran token 4. Jasa iuran jalan sebesar Rp 1.200.000,-/bulan dengan kenaikan per tahun kurang lebih sebesar 10% ditanggung Pihak Kedua 5. Biaya air sumur bor sebesar 1.200 per kubik/bulan yang akan ditagihkan sesuai dengan pemakaian tiap bulan. 6. Biaya air, listrik, dan jasa iuran jalan tidak mengikat dan dapat berubah sewaktu-waktu, bilamana ada perubahan akan diberitahukan dan disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

- x. Perjanjian Sewa Menyewa Ruang ATM Nomor 393/PKS/ATM/BDL/XI/2021 tertanggal 22 Desember 2021 antara Perseroan dengan PT Bank Central Asia, Tbk yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama atau Yang Menyewakan") - PT Bank Central Asia Tbk ("Pihak Kedua atau Penyewa")
Objek Perjanjian	:	Tempat seluas ±2M x 1.5M untuk pengoperasian Mesin ATM, yang terletak di Jl. Tembesu No. 8A Bandar Lampung, beserta fasilitas penerangan listrik dengan daya listrik sebesar 2.200 Watt (10 Ampere) per Mesin ATM (" Ruang ")
Jangka Waktu	:	31 Desember 2021 sampai dengan 30 Desember 2026
Hak dan Kewajiban	:	Hak dan Kewajiban Pihak Pertama - PIHAK PERTAMA dengan ini menjamin bahwa PIHAK PERTAMA berhak untuk menyewakan Ruang kepada PIHAK KEDUA dan oleh karenanya PIHAK PERTAMA menjamin sepenuhnya ketentraman bagi PIHAK KEDUA dalam menempati Ruang selama Perjanjian berlangsung, terbebas dari tuntutan pihak ketiga yang menyatakan berhak atau turut berhak atas Ruang. - PIHAK PERTAMA wajib menjaga keamanan Ruang dan lokasi di mana Mesin ATM dan perlengkapannya ditempatkan dan bertanggung jawab terhadap kebersihan di sekitar lokasi Ruang. - PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas kerusakan, kehilangan atau hal-hal lain yang timbul pada Mesin ATM dan perangkat lainnya milik PIHAK KEDUA yang bukan dikarenakan kesalahan dan/atau kelalaian PIHAK PERTAMA. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua - PIHAK KEDUA wajib menggunakan Ruang khusus untuk penempatan dan pengoperasian Mesin ATM beserta bagian-bagiannya termasuk pemasangan <i>Neon Sign Box</i> ATM BCA, antena VSAT beserta perlengkapan lainnya. - PIHAK KEDUA atau teknisi yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA dapat melakukan <i>service</i> atau pemeliharaan dan perbaikan ATM setiap waktu jika diperlukan dengan sepengetahuan dan izin staf PIHAK PERTAMA. - PIHAK KEDUA dapat memasang antena VSAT berikut perlengkapannya yang diletakkan di tempat yang memungkinkan dengan lokasi yang disepakati oleh PARA PIHAK sehingga Mesin ATM tersebut dapat berfungsi sebagaimana mestinya dan tidak mengganggu peralatan elektronik PIHAK PERTAMA. - PIHAK KEDUA wajib melakukan pemeliharaan dan pengamanan terhadap Mesin ATM. - PIHAK KEDUA tidak akan melakukan perbaikan, penambahan dan/atau perubahan pada Ruang, kecuali mendapat izin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

		6. PIHAK KEDUA dapat menentukan jam pengoperasian Mesin ATM sesuai dengan kegiatan usaha PIHAK PERTAMA.

- y. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 35 tertanggal 21 April 2022 antara Perseroan dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dibuat di hadapan Ilanur, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandar Lampung.

Para Pihak	:	- Perseroan ("Pihak Pertama/Pemilik") - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("Pihak Kedua/Penyewa")
Objek Perjanjian	:	- Bangunan tanah dan ruko seluas 95 m² dengan SHGB Nomor 31, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 132/Palapa/2022 tanggal 24 Januari 2022, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 08.01.05.11.01047, terdaftar a/n PT Vastland Indonesia yang terletak di Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kelurahan Palapa - Bangunan tanah dan ruko seluas 690 m² dengan SHGB Nomor 32, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 134/Palapa/2022 tanggal 24 Januari 2022, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 08.01.05.11.01046, terdaftar a/n PT Vastland Indonesia yang terletak di Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kelurahan Palapa - Bangunan tanah dan ruko seluas 295 m² dengan SHGB Nomor 33/Palapa, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 138 /2022 tanggal 25 Maret 2022, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 08.01.05.11.01088, terdaftar a/n PT Vastland Indonesia yang terletak di Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kelurahan Palapa
Jangka Waktu		5 tahun (1 Juni 2022 – 31 Mei 2027)
Hak dan Kewajiban	:	Kewajiban Pihak Pertama - Pihak Pertama diwajibkan menyerahkan gedung yang disewakan tersebut dalam keadaan pemeliharaan yang baik, kosong, tanpa penghuni, dan siap untuk digunakan oleh Pihak Kedua paling lambat 1 hari setelah perjanjian sewa menyewa ini ditandatangani oleh Para Pihak. Kewajiban Pihak Kedua - Pihak Kedua wajib atas biayanya sendiri memelihara segala sesuatu yang disewanya tersebut sebaik-baiknya dan memperbaiki segala kerusakan yang menurut hukum atau kebiasaan menjadi tanggungan Pihak Kedua. - Pihak Kedua wajib mengembalikan objek sewa menyewa tersebut pada waktu perjanjian sewa menyewa ini berakhir dalam keadaan kosong, tanpa penghuni. - Pihak Kedua wajib mengembalikan objek sewa menyewa tersebut pada waktu perjanjian sewa menyewa ini berakhir dalam keadaan baik. - Pihak Kedua diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya sendiri yang menurut pertimbangan Pihak Kedua harus dilakukan. Penjagaan kebersihan tempat air, pembuangan air dan WC serta segala pembetulan kecil seperti memperbaiki atap yang bocor, mengganti kaca-kaca jendela/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak, harus dilakukan oleh Pihak Kedua atas biayanya sendiri. - Pihak Kedua wajib memelihara properti merupakan bangunan yang disewa dengan sebaik-baiknya dan atas biaya sendiri memperbaiki segala kerusakan ringan yang menurut ketentuan dan kebiasaan menjadi tanggung jawab penyewa.

2. Perjanjian Kredit

- a. Perjanjian Kredit Nomor 137/LGL-MSME-SUM/SME/PK/LPG/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan Perseroan, sebagaimana terakhir diubah berdasarkan perubahan ke- I dan pernyataan kembali Perjanjian Kredit Nomor 137/LGL-MSME-SUM/SME/PK/LPG/2019 pada tanggal 26 November 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	1. PT Bank CIMB Niaga Tbk (" Kreditur ") 2. Perseroan (" Debitur ")
Fasilitas Kredit	:	Pinjaman Investasi (PI) dan Pinjaman Investasi 2 (PI 2)
Nilai dan Penggunaan Pinjaman	:	Rp 6.499.999.999,93,- + Rp 3.000.000.000 Untuk pinjaman investasi pembangunan gudang
Bunga, Provisi, Biaya dan Denda	:	Bunga: PI - Suku Bunga 7,5% per tahun dengan sistem perhitungan bunga <i>simple interest</i> PI 2 - Suku Bunga 8,75% per tahun dengan sistem perhitungan bunga <i>simple interest</i> Provisi: PI 2 - Provisi 1% flat dihitung dari jumlah fasilitas kredit Biaya: PI 2 Dikenakan biaya administrasi sejumlah Rp3.000.000,- Denda: PI - Keterlambatan pembayaran hutang pokok: 4% per tahun diatas suku bunga yang berlaku untuk fasilitas kredit (4% p.a + suku bunga yang berlaku untuk fasilitas kredit), dihitung dari porsi tunggakan hutang pokok. - Keterlambatan pembayaran hutang bunga : 2% per tahun diatas suku bunga yang berlaku untuk fasilitas kredit (2% p.a + suku bunga yang berlaku untuk fasilitas kredit), dihitung dari porsi tunggakan pembayaran bunga. - Pembayaran dipercepat : 3% dihitung dari jumlah fasilitas kredit. PI 2 - Keterlambatan pembayaran hutang pokok: 4% per tahun diatas suku bunga yang berlaku untuk fasilitas kredit (4% p.a + suku bunga yang berlaku untuk fasilitas kredit), dihitung dari porsi tunggakan hutang pokok. - Keterlambatan pembayaran hutang bunga : 2% per tahun diatas suku bunga yang berlaku untuk fasilitas kredit (2% p.a + suku bunga yang berlaku untuk fasilitas kredit), dihitung dari porsi tunggakan pembayaran bunga. - Pembayaran dipercepat : 3% dihitung dari jumlah fasilitas kredit.
Pembayaran Kembali	:	PI: 1. Pembayaran kembali wajib dilakukan oleh DEBITUR kepada KREDITUR secara angsuran setiap bulan selama 39 bulan, dengan besarnya jumlah angsuran pokok setiap bulan belum termasuk kewajiban bunga adalah sebesar Rp.166.666.666,67 dan angsuran terakhir sebesar Rp.166.666.666,47. Untuk selanjutnya jumlah angsuran tersebut wajib dibayar oleh DEBITUR pada tanggal 22 Desember 2020 dan untuk jumlah angsuran berikutnya wajib dibayar oleh DEBITUR setiap tanggal 22 dari setiap bulan kalender. 2. Dengan tidak mengurangi ketentuan butir 1 di atas, seluruh hutang pokok berikut bunga, denda dan biaya lainnya yang masih

		terhutang, wajib dibayar lunas seluruhnya oleh DEBITUR kepada KREDITUR paling lambat pada tanggal 22 Februari 2024 PI 2: 1. Pembayaran kembali wajib dilakukan oleh DEBITUR kepada KREDITUR secara angsuran setiap bulan selama 60 bulan, dengan besarnya jumlah angsuran pokok setiap bulan belum termasuk kewajiban bunga adalah sebesar Rp.50.000.000,-. Untuk pertama kalinya jumlah angsuran tersebut wajib dibayar oleh DEBITUR pada tanggal 26 Desember 2020 dan untuk jumlah angsuran berikutnya wajib dibayar oleh DEBITUR setiap tanggal 26 dari setiap bulan kalender. 2. Dengan tidak mengurangi ketentuan butir 1 di atas, seluruh hutang pokok berikut bunga, denda dan biaya lainnya yang masih terhutang, wajib dibayar lunas seluruhnya oleh DEBITUR kepada KREDITUR paling lambat pada tanggal 26 November 2025
Agunan	:	1. SHM No. 428/C.R, yang terletak di Desa/Kelurahan Campang Raya, Kec. Tanjung Karang Timur, Kotamadya Bandar Lampung, Propinsi Lampung atas nama Ir. Hendry Gunawan dengan Hak Tanggungan I : Rp.3.750.000.000,- 2. SHM No. 1497/C.R, yang terletak di Desa/Kelurahan Campang Raya, Kec. Tanjung Karang Timur, Kotamadya Bandar Lampung, Propinsi Lampung atas nama Ir. Hendry Gunawan dengan Hak Tanggungan I : Rp.2.500.000.000,- 3. SHM No. 3177, yang terletak di Desa/Kelurahan Campang Raya, Kec. Tanjung Karang Timur, Kotamadya Bandar Lampung, Propinsi Lampung atas nama Ir. Hendry Gunawan dengan Hak Tanggungan I : Rp.4.750.000.000,- 4. SHM No. 1403/C.R, yang terletak di Desa/Kelurahan Campang Raya, Kec. Tanjung Karang Timur, Kotamadya Bandar Lampung, Propinsi Lampung atas nama Yuanita Tjoatjwinata dengan Hak Tanggungan I : Rp.1.500.000.000,- 5. Penanggungan Perorangan (<i>Personal Guarantee</i>) atas nama Ir. Hendry Gunawan dengan Nilai Penjaminan dan Nilai Agunan : Rp.10.000.000.000,-
Jangka Waktu dan Perpanjangan	:	Pinjaman Investasi (PI) tanggal 22 Februari 2024 Pinjaman Investasi (PI) 2 tanggal 26 November 2025 Atas permohonan tertulis dari DEBITUR, KREDITUR berhak untuk memperpanjang Jangka Waktu Fasilitas Kredit dan/atau Jangka Waktu Penarikan Fasilitas Kredit sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
Pernyataan	:	DEBITUR bersama ini menyatakan dan menjamin bahwa pada saat ditandatanganinya Perjanjian Kredit serta selanjutnya dari waktu ke waktu selama kewajiban DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit belum dilunasi: 1. DEBITUR merupakan subyek hukum yang memiliki kewenangan bertindak berdasarkan hukum Republik Indonesia untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk namun tidak terbatas pada menandatangani dan melaksanakan kewajibannya berdasarkan SUK ini, Perjanjian Kredit, dan Dokumen Agunan. 2. DEBITUR telah memperoleh semua perizinan, persetujuan, serta melakukan segala pemberitahuan sebagaimana disyaratkan atau diwajibkan menurut peraturan perundang-undangan, anggaran dasar DEBITUR, maupun ketentuan lain yang mengikat DEBITUR, serta menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan ketentuan dan perizinan yang berlaku.

		3. Perjanjian Kredit adalah sah dan berlaku serta mengikat DEBITUR dan penerusnya. 4. DEBITUR, Pemberi Agunan, Agunan maupun kekayaan DEBITUR lainnya tidak dalam sengketa yang berdampak pada kemampuan DEBITUR membayar Hutang. 5. DEBITUR tidak mempunyai tunggakan pajak, kecuali yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. 6. DEBITUR dan/atau Pemberi Agunan tidak sedang dan tidak akan mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang atau kepailitan. 7. Hutang memiliki kedudukan setidaknya setara (paripasu) dengan kewajiban DEBITUR lainnya terhadap kekayaan DEBITUR baik yang diagunkan maupun tidak diagunkan kecuali terhadap kekayaan yang telah diberikan oleh DEBITUR kepada KREDITUR dengan hak istimewa (preference) yang memiliki kedudukan di atas kreditur biasa lainnya. 8. DEBITUR tidak berada dalam keadaan lalai dalam membayar atau melaksanakan suatu kewajiban pembayaran sehubungan dengan penerimaan pinjaman uang atau fasilitas keuangan atau pemberian Agunan. 9. Agunan adalah milik dan dalam penguasaan Pemberi Agunan sepenuhnya, tidak dalam keadaan diagunkan atau dibebankan dengan cara apapun atau dalam keadaan sengketa atau dalam keadaan disita atau dialihkan haknya kepada pihak lain. 10. Setiap data, informasi, keterangan, pernyataan dan/atau dokumen yang diberikan DEBITUR dan/atau Pemberi Agunan kepada KREDITUR sehubungan dengan SUK ini, Perjanjian Kredit, dan Dokumen Agunan adalah asli, benar, lengkap, dan akurat serta dibuat sesuai dengan ketentuan dan prinsip pelaporan yang berlaku, dan apabila dalam bentuk salinan/copy adalah sesuai dengan aslinya. 11. Dalam hal kegiatan usaha DEBITUR baik yang telah maupun yang akan ada menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup maka DEBITUR telah dan akan memiliki sertifikasi AMDAL sesuai ketentuan yang berlaku dan telah dan akan melaksanakan kewajiban-kewajiban terkait dengan hal tersebut. 12. Segera memberitahukan kepada KREDITUR apabila DEBITUR telah mengetahui atau sepantasnya mengetahui adanya hubungan keterkaitan dengan debitur lain dari KREDITUR sebagaimana dimaksud dalam peraturan mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit.
Hak dan Kewajiban	:	Tanpa mengurangi kewajiban DEBITUR lainnya berdasarkan SUK ini dan Perjanjian Kredit, sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit dan selanjutnya dari waktu ke waktu selama kewajiban DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit belum diunasi, DEBITUR wajib: 1. Melakukan transaksi lindung nilai (<i>hedging</i>) atas setiap Hutang dalam mata uang asing, kecuali KREDITUR menyetujui lain. Apabila DEBITUR gagal melakukan transaksi lindung nilai ini, maka KREDITUR atas beban DEBITUR berhak (namun tidak berkewajiban) untuk melakukan transaksi lindung nilai tersebut. 2. memberikan informasi kepada KREDITUR dalam hal terjadi perubahan pada susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham atau pengurus atau pihak yang setara lainnya dan/atau terjadi perubahan struktur permodalan perusahaan antara lain penggabungan, peleburan, pengambilalihan, dan pemisahan pada Pengendali dari DEBITUR dan/atau Pemberi

		Agunan. 3. Senantiasa memberikan izin kepada KREDITUR atau pihak lain yang ditunjuk oleh KREDITUR untuk: a. Melakukan pemeriksaan terhadap catatan keuangan dan administrasi DEBITUR; b. Melakukan peninjauan ke dalam proyek, bangunan dan kantor yang digunakan DEBITUR; dan c. Melakukan pemeriksaan terhadap Agunan, dengan ketentuan bahwa DEBITUR dan/atau Pemberi Agunan menyatakan bahwa tindakan tersebut bukan merupakan tindakan memasuki tempat dan/atau bangunan tanpa izin. 4. Membuka dan mengoperasikan secara aktif rekening DEBITUR pada KREDITUR. 5. Memberikan pada KREDITUR, setiap waktu, baik diminta maupun tidak diminta, segala dokumen dan/atau informasi/keterangan/data secara lengkap, tepat, benar dan terkini serta sesuai keadaan sebenarnya, berkenaan dengan: a. Anggaran dasar dan perubahannya berikut seluruh pengesahannya, persetujuan dan/atau pelaporan oleh dan kepada pihak yang berwenang, serta pendaftaran kepada pihak yang berwenang dan pengumuman dalam BN RI, perubahan pemegang saham dan kepemilikan sahamnya atau pendiri dan modal yang disetorkan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris atau pengurus dan pengawas atau yang setara dengan itu, serta sifat dan/atau lingkup usaha DEBITUR; b. Asli surat kuasa yang dibuat dan diberikan oleh DEBITUR kepada orang-orang tertentu (jika ada) yang ditunjuk untuk dan atas nama DEBITUR kepada orang-orang tertentu (jika ada) yang ditunjuk untuk dan atas nama DEBITUR melaksanakan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan serta semua dokumen yang disyaratkan oleh atau berkaitan dengan Perjanjian Kredit atau Dokumen Agunan, berikut contoh tanda tangan orang-orang tersebut; c. Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan dalam bentuk dan isi yang disetujui KREDITUR telah ditandatangani oleh DEBITUR dan Pemberi Agunan; d. Asli bukti-bukti hak kepemilikan atas Agunan; e. Dokumen perizinan yang diperlukan oleh DEBITUR dalam melaksanakan usahanya; f. Peristiwa atau keadaan yang dapat mempengaruhi keadaan, harta kekayaan, jalannya usaha dan/atau keuangan DEBITUR atau Pemberi Agunan, termasuk kelalaian DEBITUR atau Pemberi Agunan kepada pihak ketiga; g. Keadaan keuangan dan/atau usaha DEBITUR (seperti, namun tidak terbatas pada keterangan mengenai penghasilan dan/atau laporan keuangan DEBITUR); h. Laporan keuangan tahunan (<i>audited</i> atau <i>unaudited</i>), termasuk neraca dan perhitungan laba-rugi selambat-lambatnya 180 hari sejak berakhirnya tahun buku yang bersangkutan; i. Dokumen perpajakan yang disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Pembatasan	:	sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit dan selanjutnya dari waktu ke waktu selama kewajiban DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan SUK ini dan Perjanjian Kredit belum dilunasi, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari KREDITUR, DEBITUR tidak diperkenankan melakukan tindakan di bawah ini: 1.

		a. Menjual atau dengan cara lain mengalihkan hak atau menyewakan/menyerahkan pemakaian seluruh atau sebagian kekayaan/asset milik Debitur yang memiliki nilai material, baik barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Debitur, kecuali dalam rangka menjalankan usaha Debitur sehari-hari. b. mengagunkan dengan cara bagaimanapun kekayaan Debitur kepada pihak lain. c. Mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban Debitur untuk membayar kepada pihak lain. d. Memberikan pinjaman kepada pihak lain. Kecuali dalam rangka menjalankan usaha DEBITUR sehari-hari yang tidak mempengaruhi kemampuan DEBITUR untuk melaksanakan Perjanjian Kredit; 2. Tindakan yang berkaitan dengan struktur perusahaan DEBITUR seperti namun tidak terbatas pada: a. Mengadakan perubahan atas maksud, tujuan dan kegiatan usaha DEBITUR; b. Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham atau pengurus atau pihak yang setara lainnya; c. Mengumumkan dan membagikan dividen dan/atau bentuk keuntungan usaha lainnya kepada pemegang saham dan/atau pihak yang setara lainnya; d. Melakukan perubahan terhadap struktur permodalan perusahaan antara lain penggabungan, peleburan, pengambilalihan, dan pemisahan. 3. Membayar atau membayar kembali tagihan atau piutang berupa apapun juga yang sekarang dan/atau dikemudian hari akan diberikan oleh para pemegang saham atau pihak yang setara lainnya dalam perusahaan DEBITUR baik berupa jumlah pokok, bunga dan lain-lain jumlah uang yang wajib dibayar.
Pengakhiran	:	Fasilitas Kredit berakhir dalam hal: a. Terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam ketentuan Kelalaian Perjanjian ini; b. Terjadi perubahan pada peraturan perundangan yang berlaku atau dalam penafsirannya atau pelaksanaannya oleh pihak yang berwenang sehingga pemberian Fasilitas Kredit oleh KREDITUR kepada DEBITUR atau pelaksanaan kewajiban KREDITUR sesuai dengan Perjanjian Kredit menjadi melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. c. Terjadi perubahan pada susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham atau pengurus atau pihak yang setara lainnya dan/atau terjadi perubahan struktur permodalan perusahaan antara lain penggabungan, peleburan, pengambilalihan, dan pemisahan pada Pengendali dari DEBITUR dan/atau Pemberi Agunan yang berdasarkan pertimbangan KREDITUR mempengaruhi keberlangsungan Fasilitas Kredit. Dalam hal terjadi pengakhiran, maka KREDITUR berhak dengan pemberitahuan tertulis kepada DEBITUR meminta DEBITUR segera melunasi Hutang.
Penyelesaian Perselisihan dan Pilihan Domisili Hukum	:	DEBITUR dan KREDITUR setuju dan sepakat untuk memilih Pengadilan Negeri sebagai tempat penyelesaian setiap sengketa yang timbul dari Perjanjian ini. DEBITUR dan KREDITUR setuju untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang di Bandar Lampung tanpa mengurangi hak dan wewenang KREDITUR untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan / gugatan hukum terhadap DEBITUR dimuka pengadilan lain tidak

		hanya terbatas dalam wilayah Republik Indonesia.

Terhadap perjanjian kredit tersebut, Perseroan telah memperoleh persetujuan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dan pengesampingan atas pembatasan dalam perjanjian kredit berdasarkan Surat dari Perseroan Nomor 001/III/VAST/2022 tanggal 21 Maret 2022 yang disetujui PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Jakarta Pusat pada 13 Juni 2022 dan Surat dari Perseroan Nomor 004/VAST-PP/XII/2022 tanggal 26 Desember 2022 yang disetujui PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Jakarta Pusat pada tanggal 27 Desember 2022.

Bahwa Persetujuan dan Pengesampingan atas Perjanjian Kredit tersebut diatas merupakan bentuk persetujuan dihapuskannya dan/atau dikesampingkannya klausula pembatasan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit, sehubungan persetujuan tertulis dari Kreditur atas tindakan yang berkaitan dengan struktur perusahaan namun tidak terbatas pada:

- 1) Mengumumkan dan membagikan deviden dan/atau bentuk keuntungan usaha lainnya kepada pemegang saham dan/atau pihak yang setara lainnya.
- 2) Melakukan perubahan terhadap struktur permodalan perusahaan antara lain penggabungan, peleburan, pengambilalihan, dan pemisahan.
- 3) Mengubah susunan direksi, dewan komisaris, dan pemegang saham atau pengurus atau pihak yang setara lainnya.

Catatan :

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menyatakan bahwa tidak terdapat kewajiban apapun yang harus dilakukan oleh Perseroan kepada Ir. Hendry Gunawan dan Yuanita Tjoatjawinata selaku pemberi jaminan pada Perjanjian Kredit.

- b. Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 00581/ALK-KOM/2022 tertanggal 15 Maret 2022 yang dibuat di bawah tangan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 14 tertanggal 13 Mei 2022 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Perseroan yang dibuat di hadapan Lidwina Dian Pratiwi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang.

Para Pihak	:	- PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") - Perseroan ("Debitor")
Fasilitas Kredit	:	Kredit Investasi 1 (KI 1), Kredit Investasi 2 (KI 2) dan Kredit Investasi 3 (KI 3)
Nilai dan Penggunaan Pinjaman	:	Rp8.000.000.000,- (KI 1), Rp10.257.582.469,- (KI 2), Rp9.000.000.000,- (KI 3), total Rp27.257.582.469,- Fasilitas Kredit tersebut akan digunakan untuk: b. Membiayai pembangunan gudang beserta infrastruktur di Jalan Tanjung Api-Api Nomor 07, Kel. Gasing, Kec. Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Palembang, Sumatera Selatan (KI 1); c. Membiayai pembangunan gudang di Jalan Raya Solo Yogya, Jogolonan, Klaten, Jawa Tengah (KI 2); d. Membiayai pembangunan gudang (KI 3).
Bunga, Provisi, Biaya dan Denda	:	Bunga: KI 1 Suku Bunga 7,5% per tahun fixed untuk periode yang dimulai sejak tanggal 13 Mei 2022 sampai dengan tanggal 8 November 2023, setelah masa fixed rate, besarnya suku bunga akan ditinjau kembali oleh BCA pada setiap saat sesuai dengan perkembangan moneter

	KI 2 - Suku Bunga 7,5% per tahun fixed untuk periode yang dimulai sejak tanggal 13 Mei 2022 sampai dengan tanggal 1 Desember 2025, setelah masa fixed rate, besarnya suku bunga akan ditinjau kembali oleh BCA pada setiap saat sesuai dengan perkembangan moneter KI 3 - Suku Bunga 7,5% fixed untuk periode 5 tahun sejak tanggal realisasi pertama, setelah masa fixed rate, besarnya suku bunga akan ditinjau kembali oleh BCA pada setiap saat sesuai dengan perkembangan moneter Provisi: KI 1 - Provisi 1% dibayar pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit atau tanggal lain yang disetujui oleh BCA, dan selanjutnya pada saat penandatanganan Perubahan Perjanjian Kredit mengenai perpanjangan dan/atau penambahan Fasilitas Kredit tersebut. KI 2 - Provisi 1% dibayar pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit atau tanggal lain yang disetujui oleh BCA, dan selanjutnya pada saat penandatanganan Perubahan Perjanjian Kredit mengenai perpanjangan dan/atau penambahan Fasilitas Kredit tersebut. KI 3 - Provisi 1% dibayar pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit atau tanggal lain yang disetujui oleh BCA, dan selanjutnya pada saat penandatanganan Perubahan Perjanjian Kredit mengenai perpanjangan dan/atau penambahan Fasilitas Kredit tersebut.
Pembayaran Utang	1. Pembayaran Utang wajib dilakukan oleh DEBITOR dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh BCA dan harus sudah efektif diterima oleh BCA di kantor cabangnya di Jalan Letnan Jenderal Siswando Parman Kaveling 79, Jakarta Barat selambat-lambatnya pukul 11.00' waktu setempat: sesuai dengan Lampiran Daftar Angsuran, untuk fasilitas Kredit Investasi. 2. Apabila tanggal pembayaran Utang jatuh pada Hari Libur atau Hari Kerja pertama setelah Hari Libur, maka pembayaran tersebut wajib dilakukan oleh DEBITOR 1 Hari Kerja sebelum Hari Libur. 3. Pembayaran Utang yang diterima oleh BCA setelah pukul 11.00 waktu setempat dianggap diterima oleh BCA pada Hari Kerja berikutnya.
Denda	Jika DEBITOR lalai membayar Utang karena sebab apapun pada tanggal jatuh waktunya maka DEBITOR wajib membayar denda atas jumlah uang yang lalai dibayar itu terhitung sejak tanggal jumlah tersebut wajib dibayar sampai jumlah tersebut dibayar seluruhnya sebesar : 1. 6% di atas suku bunga yang berlaku bagi Fasilitas Kredit dalam Rupiah dari waktu ke waktu per tahun; 2. 3% di atas suku bunga yang berlaku bagi Fasilitas Kredit dalam Valuta Asing dari waktu ke waktu per tahun; Perhitungan denda tersebut dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap 360 hari dalam setahun.
Agunan	: Tanah dan bangunan berupa kantor di Jalan Kartini No. 55, Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat sebagai berikut: - SHGB No. 31/Palapa atas nama PT VASTLAND INDONESIA, berkedudukan di Kota Bandar Lampung;

		- SHGB No. 32/Palapa atas nama PT VASTLAND INDONESIA, berkedudukan di Kota Bandar Lampung. - SHGB No. 33/Palapa atas nama PT VASTLAND INDONESIA, berkedudukan di Kota Bandar Lampung.
Asuransi		Selama DEBITOR belum membayar lunas Utang atau Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit belum berakhir, maka Agunan yang menurut sifatnya dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh DEBITOR terhadap bahaya kebakaran, kerusakan, kecurian atau bahaya-bahaya lainnya yang dianggap perlu oleh BCA, pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh BCA, untuk jumlah dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BCA, untuk jumlah dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BCA, dengan ketentuan bahwa premi asuransi dan biaya lain yang berkenaan dengan penutupan asuransi tersebut wajib ditanggung oleh DEBITOR dan dalam polis, BCA ditunjuk sebagai pihak yang berhak untuk menerima segala pembayaran berdasarkan asuransi itu (<i>Banker's Clause</i>).
Jangka Waktu dan Perpanjangan	:	KI 1 : sampai dengan tanggal 8 November 2023 KI 2 : sampai dengan tanggal 1 Desember 2025 KI 3 : Selama 6 tahun Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit akan diperpanjang untuk batas waktu 1 tahun kemudian atau batas waktu lain pada saat berakhirnya Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit sesuai dengan surat pemberitahuan yang disampaikan BCA kepada DEBITOR ("Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu") yang fisiknya disampaikan kepada DEBITOR atau yang diunggah atau disampaikan secara digital oleh BCA melalui Sarana Digital yang tercatat pada sistem BCA, demikian seterusnya untuk setiap perpanjangan selanjutnya dengan ketentuan: - Surat Pengajuan Kredit telah ditandatangani DEBITOR dan diterima oleh BCA terlebih dahulu sebelum perpanjangan Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit atau pengajuan perpanjangan Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit yang dilakukan DEBITOR melalui Sarana Digital melalui bukti pengajuan perpanjangan kredit telah diunggah atau disampaikan secara digital melalui Sarana Digital yang tercatat pada sistem BCA sebelum perpanjangan Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit; - Tidak ada perubahan syarat dan ketentuan lain dalam perjanjian kredit kecuali ketentuan mengenai Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit; - BCA dan DEBITOR sepakat bahwa dalam hal Sarana Digital dalam bentuk apapun, termasuk biometrics atau voice recording, di kemudian hari diberlakukan oleh BCA sehubungan dengan pelaksanaan Fasilitas Kredit maka BCA dan DEBITOR akan menyepakati syarat dan ketentuan yang berlaku bagi Sarana Digital yang bersangkutan dalam dokumen atau surat terpisah atau melalui sarana lain termasuk melalui Sarana Digital yang bersangkutan, di mana surat atau dokumen terpisah tersebut atau kesepakatan melalui sarana lain tersebut merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit.
Pernyataan		DEBITOR dengan ini menyatakan dan menjamin BCA mengenai kebenaran hal-hal sebagai berikut: DEBITOR memiliki izin-izin yang disyaratkan untuk menjalankan usaha-usaha DEBITOR sebagaimana mestinya dan dengan ini berjanji untuk memperpanjang atau memperbaharui izin-izin tersebut bilamana telah habis masa berlakunya apabila hal yang

	demikian disyaratkan oleh peraturan yang berlaku. b. Tidak ada suatu perkara perdata, tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana atau sengketa yang sedang berlangsung yang mengancam atau dapat menimbulkan akibat terhadap DEBITOR atau harta kekayaan DEBITOR, sehingga mempengaruhi keadaan keuangan atau usaha-usaha DEBITOR atau dapat mengganggu kemampuan DEBITOR untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. c. Semua dokumen, data dan keterangan yang telah diberikan oleh DEBITOR kepada BCA adalah benar dan tidak ada dokumen, data dan keterangan lain yang tidak diberitahukan oleh DEBITOR yang apabila diberikan atau diberitahukan oleh DEBITOR kepada BCA dapat mempengaruhi keputusan BCA dalam pemberian Fasilitas Kredit. d. Pada saat Perjanjian Kredit ditandatangani, Anggaran Dasar DEBITOR adalah sebagaimana terakhir diubah berdasarkan Akta tertanggal 30 Desember 2021 nomor 121, dibuat dihadapan Surjadi, S.H., M.Kn., M.M., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. e. Pada saat Perjanjian Kredit ditandatangani, para pemegang saham DEBITOR adalah: - PT Tembesu Elang Perkasa, sebanyak 486.000.000 saham; - PT Bersatu Kita Tangguh, sebanyak 54.000.000 saham; - Ir. Hendry Gunawan, sebanyak 5.400.000 saham; - Vicky Vergilius Gunawan, sebanyak 675.000 saham; - Yuanita Tjoatjawinata, sebanyak 674.000 saham. f. Pada saat Perjanjian Kredit ditandatangani, susunan anggota Direksi dan Komisaris DEBITOR adalah sebagai berikut: Direktur : Vicky Vergilius Gunawan Komisaris Utama : Yuanita Tjoatjawinata Komisaris : Levina Junieta Gunawan; Komisaris Independen : Trisna Wisanta
Hal-hal yang Wajib dilaksanakan DEBITOR	Kecuali bilamana BCA secara tertulis menetapkan lain, DEBITOR wajib untuk : a. Mentaati semua Undang-Undang, peraturan pemerintah, kebijakan pemerintah, petunjuk atau instruksi dari pemerintah yang berlaku terhadap DEBITOR; b. 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; c. Segera memberitahukan kepada BCA secara tertulis dengan melampirkan dokumen pendukung setiap kali terjadi perubahan anggaran dasar DEBITOR (apabila DEBITOR berbentuk badan); d. 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; e. Memberikan segala keterangan yang diminta oleh BCA yang berhubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit dan Agunan; f. Mempertahankan Hak atas Kekayaan Intelektual, antara lain hak cipta, hak paten dan hak merek yang telah atau akan dimiliki oleh DEBITOR; g. Khusus bagi DEBITOR berbentuk Perseroan Terbatas yang memiliki aktiva dan/atau peredaran usaha (omset) sebesar Rp50.000.000.000,- atau lebih pertahun, atau DEBITOR Perorangan yang fasilitas kreditnya digunakan untuk membiayai Perseroan Terbatas yang memiliki aktiva dan/atau peredaran usaha (omset) sebesar Rp50.000.000.000,- 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; h. Melakukan penilaian ulang Agunan berikutnya sesuai ketentuan yang berlaku di BCA; i. Menyetorkan seluruh penerimaan sewa atas gudang objek KI 3 ke <i>escrow account</i> di BCA atas nama DEBITOR. Hal ini harus dinyatakan/tercantum pada perjanjian sewa atau surat pernyataan terpisah antara DEBITOR dengan penyewa dan tidak dapat diubah tanpa persetujuan BCA. Sedangkan untuk penerimaan sewa atas gudang objek KI 1 dan KI 2 dapat melalui rekening operasional atas nama DEBITOR di BCA (sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa saat ini); j. Menyiapkan saldo di <i>escrow account</i> atas nama DEBITOR di BCA atau produk dana BCA yang diblokir minimal 1 kali kewajiban per bulan (sebesar biaya bunga setiap bulan atas seluruh fasilitas Kredit Investasi dengan cicilan pokok yang dibayarkan setiap bulan) dan menyerahkan surat kuasa pendebitan untuk pembayaran kewajiban apabila pada tanggal pendebitan tidak terdapat dana yang mencukupi pada rekening operasional DEBITOR. Apabila dana tersebut sampai terpakai untuk pembayaran angsuran pokok dan bunga, maka DEBITOR wajib segera mengisi kembali rekening tersebut maksimal 1 minggu setelah tanggal pendebitan; k. Menyerahkan Laporan Keuangan <i>Audited</i> tahunan mulai tahun buku 2021 maksimal 180 hari sejak tanggal tutup buku dan menyerahkan Laporan Keuangan Internal, Laporan Pendapatan, Laporan Sewa Gudang tahun berjalan (lokasi gudang, nama penyewa, jangka waktu dan nilai sewa, sistem pembayaran sewa) serta copy perjanjian sewa dengan <i>tenant</i> yang diserahkan ke BCA apabila terdapat pengolahan fasilitas kredit selanjutnya; l. Memastikan fasilitas kredit serta asset yang dibiayai tercermin pada Laporan Keuangan sesuai dengan progres pembangunan; m. Menjaga <i>Financial Covenant</i> sebagai berikut: 1. <i>Debt Service Coverage</i> lebih besar atau sama dengan 1 kali; 2. <i>Debt to Equity</i> lebih kecil atau sama dengan 1,5 kali; n. Mengasuransikan proyek pembangunan gudang objek KI 3 secara <i>Construction All Risk</i> (CAR), termasuk risiko <i>force majeure</i> dengan nilai pertanggungan minimal sebesar Rencana Anggaran Biaya (RAB). Apabila pembangunan telah selesai, maka bangunan agar diasuransikan minimal kebakaran; o. Tidak melakukan investasi yang tidak berhubungan dengan aktivitas usaha; p. Mensubordinasikan utang pemegang saham yang ada saat ini dan yang akan timbul di kemudian hari terhadap kewajiban perusahaan ke BCA, kecuali dialihkan sebagai modal disetor perusahaan; q. Memusatkan aktivitas rekening koran di BCA.
Hal-Hal yang Tidak Boleh Dilaksanakan DEBITOR	Selama DEBITOR belum membayar lunas Utang atau Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit belum berakhir, DEBITOR tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal dibawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BCA: a. Memperoleh pinjaman uang/kredit baru dari pihak lain dengan jumlah lebih besar atau sama dengan Rp2.000.000.000,- dan/atau mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin dalam bentuk dan dengan nama apa pun dan/atau mengagunkan harta kekayaan DEBITOR kepada pihak lain; b. Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;

	c. Melakukan penyertaan atau membuka usaha baru di luar bisnis inti DEBITOR; d. Apabila DEBITOR berbentuk badan: (i) Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran/likuidasi; (ii) Mengubah status kelembagaan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris serta para pemegang saham; (iii) Melakukan pembagian dividen lebih besar dari 30% dari laba tahun sebelumnya.
Pengakhiran	Tidak diatur
Yurisdiksi	Mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibat serta pelaksanaannya, BCA dan DEBITOR memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang di Bandar Lampung, tanpa mengurangi hak BCA untuk menggugat DEBITOR dihadapan pengadilan lain di dalam wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Terhadap perjanjian kredit tersebut, Perseroan telah memperoleh persetujuan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dan pengesampingan atas pembatasan dalam perjanjian kredit berdasarkan Surat dari PT Bank Central Asia Tbk Nomor 02034/SLK-KOM/2022 perihal Persetujuan IPO dan Perubahan Syarat tertanggal 23 September 2022.

Bahwa pengesampingan atas pembatasan perjanjian kredit dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham adalah terkait:

- Perubahan Status Kelembagaan Perseroan dari PT Vastland Indonesia menjadi PT Vastland Indonesia Tbk;
- Syarat perubahan status perseroan menjadi sebagai berikut:
 - a. Memberitahukan kepada BCA secara tertulis setiap terjadi perubahan anggaran dasar debitor;
 - b. Wajib memberitahukan kepada BCA secara tertulis terlebih dahulu (minimal 5 hari kerja) apabila Debitur akan melakukan pembagian deviden yang nilainya lebih dari 30% (tiga puluh persen) dari laba tahun sebelumnya.
 - c. Perubahan susunan pengurus diperbolehkan dengan ketentuan: Bapak Hendry Gunawan dan keluarga tetap dalam susunan kepengurusan Perseroan dan memegang control atas manajemen Perseroan serta atas perubahan susunan pengurus tersebut diberitahukan secara tertulis kepada BCA minimal 14 hari kalender sebelum dilaksanakannya Rapat Umum Pemegang Saham terkait perubahan tersebut;
 - d. Perubahan ssusunan pemegang saham diperbolehkan dengan ketentuan: Kepemilikan saham Pak Hendry Gunawan dan keluarga baik secara langsung ataupun melalui Perseroan Terbatas lain minimal 51% (lima puluh satu persen) atau Pak Hendry Gunawan dan keluarga tetap selaku pemegang saham mayoritas dalam perseroan.

3. Perjanjian Dengan Pihak Afiliasi

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Ir. Hendry Gunawan dan Vicky Vergilius Gunawan dengan Perseroan sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 001/VAST-HG/PPJB/I/2023 tanggal 11 Januari 2023 yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	• Ir. Hendry Gunawan dan Vicky vergilius Gunawan ("Pihak Pertama") • Perseroan diwakili oleh Vicky Vergilius Gunawan ("Pihak Kedua")
Sifat Hubungan Afiliasi	Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan
Objek Perjanjian	Bidang- bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan gudang dan

	kantor sebagai berikut: 1. Sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 62 atas nama Ir. Hendry Gunawan yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19 Maret 1990 nomor 552/1990, seluas 3.969 m² dengan luas bangunan gudang yang berdiri di atasnya seluas 3.120 m², yang terletak di Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kelurahan Campang Raya; 2. Sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1974 atas nama Ir. Hendry Gunawan yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 18 Agustus 2010 nomor 00253/Campang Raya/2010, seluas 8.103 m² dengan luas bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan satu kesatuan bangunan yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 62 seluas 3.360 m² yang terletak di Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kelurahan Campang Raya; 3. sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4414 atas nama Vicky Vergilius Gunawan yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 14 Juni 2019 nomor 1419/CAMPANG RAYA/2019, seluas 1553 m² dengan luas bangunan kantor seluas 960 m² yang terletak di Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Sukabumi, Kelurahan Campang Raya; (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut "Aset")
Nilai Perjanjian	Rp20.781.000.000,- (dua puluh miliar tujuh ratus delapan puluh satu juta Rupiah)
Jangka Waktu	Pembayaran Harga Jual Beli sebagaimana diuraikan di atas, wajib dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sesegera mungkin atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Pihak Kedua telah menerima dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham (selanjutnya disebut Jatuh Tempo Pembayaran).
Pengalihan	Tidak diatur
Hal-hal Yang Harus Dilaksanakan (Affirmative Covenants)	1. Pihak Pertama berkewajiban: a. Memperkenalkan Pihak Kedua untuk melakukan kegiatan di atas Aset tersebut sejak ditandatanganinya Perjanjian ini. b. Mengurus izin-izin yang diperlukan oleh Para Pihak dalam rangka memindahkan hak atas Aset tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pengurusan izin perolehan hak dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Lampung dan lain-lain izin yang mungkin dipersyaratkan dalam proses pemindahan hak atas Aset tersebut. c. Setelah dilunasinya seluruh pembayaran, bersedia menandatangani Akta Jual Beli atas Aset dan ataupun dokumen transaksi lain dan ataupun dokumen yang dipersyaratkan oleh peraturan yang berlaku dalam rangka memindahkan hak milik atas Aset tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua. d. Dalam hal dipandang perlu oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Aset dengan Pihak Kedua dihadapan Notaris atau PPAT untuk setiap bidang yang dimuat dalam Pasal 1 ayat (1). 1. Pihak Pertama berhak atas pembayaran Harga Transaksi dari Pihak Kedua.

	2. Pihak Kedua berkewajiban: a. Melakukan pembayaran Harga Transaksi sesuai dengan jadwal yang telah dimuat dalam Pasal 1 ayat (2). b. Memenuhi seluruh dokumen yang dipersyaratkan untuk melakukan transaksi Aset ini.
Pembatasan dan Pembebanan (<i>Negative Covenants</i>)	1. Pihak Pertama dilarang menjual, atau memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk menjual atau menjaminkan Aset tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. 2. Apabila ketentuan dalam ayat 1 di atas dilanggar, maka Pihak Pertama menyatakan setuju bahwa Pihak Kedua berhak membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama berkenaan dengan Aset tersebut diatas adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Kedua. 3. Sejak ditandatanganinya Perjanjian ini dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku, Pihak Kedua diperkenankan untuk melakukan kegiatan-kegiatan dalam rangka memanfaatkan Aset tersebut termasuk dan tidak terbatas, melakukan pemasangan batas, menghubungi kontraktor, melakukan pemagaran, melakukan dan menyusun block plan dan lain-lain.
Hal-hal yang Dapat Menimbulkan Pengakhiran Perjanjian	1. Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian ini dapat berakhir apabila seluruh hak dan kewajiban terkait dengan Perjanjian ini telah dipenuhi oleh masing-masing Pihak. 2. Para Pihak sepakat bahwa berakhirnya Perjanjian ini karena sebab-sebab yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) Perjanjian ini akan melepaskan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. 3. Dalam hal Perjanjian ini tidak dapat diselesaikan karena Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan Aset tersebut kepada Pihak Kedua, Pihak Pertama bersedia mengembalikan atau membayar sejumlah 2x (dua kali) atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua.
Keadaan Cidera Janji / Wanprestasi	Tidak diatur
Pernyataan dan Jaminan Para Pihak	1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Kedua sebagai berikut: a. Bahwa Aset adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama dan tidak ada orang atau pihak lain yang ikut berhak dan atau ikut memiliki Aset dan Pihak Kedua baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu terhadap Aset. b. Bahwa Aset tidak sedang disita, dikarenakan tersangkut dalam suatu perkara baik perdata maupun pidana; c. Bahwa Aset dalam keadaan aman dan tidak sedang diduduki oleh Pihak lain pada saat diserahkan. d. Bahwa Aset tidak diagunkan dan belum pernah dijual atau diperjanjikan untuk dijual atau dipindah-tangankan dengan cara bagaimanapun oleh Pihak Pertama kepada orang atau pihak lain, selain kepada Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian

	ini; e. Bahwa Pihak Pertama berhak penuh untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lain yang terkait; f. Bahwa tidak ada ketentuan, perikatan, perjanjian ataupun yang dapat menghalangi kewenangan kekuasaan Pihak Pertama untuk menjual Aset ini kepada Pihak Kedua. g. Bahwa Aset bukan merupakan termasuk fasilitas umum dan sosial yang harus diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pemerintah Daerah, namun tidak menutup kemungkinan timbulnya kewajiban untuk membangun fasilitas umum dan sosial terkait dengan pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh Pihak Pertama seperti saluran air, ruang terbuka hijau, dan lain-lain sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku. Pihak Pertama akan mengusahakan dengan segala kemampuan untuk tidak memanfaatkan lahan yang termasuk dalam Aset untuk memenuhi kewajiban tersebut. h. Bahwa Pihak Pertama sampai kapan pun menyetujui Pihak Kedua untuk menggunakan dan atau memanfaatkan prasarana & sarana seperti jalan, saluran dan sarana lain yang termasuk dalam area Pihak Pertama sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. 2. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama sebagai berikut: a. bersedia melunasi pembayaran Harga Transaksi seluruhnya kepada Pihak Pertama pada waktu Jatuh Tempo Pembayaran yang ditentukan. b. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan Peraturan Pemerintah lainnya berhak dan berwenang penuh untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lain yang terkait.
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Perselisihan	1. Para Pihak sepakat untuk memilih hukum Indonesia sebagai dasar penafsiran dari Perjanjian ini. 2. Semua perselisihan yang timbul akibat dari Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah, dan apabila cara musyawarah tidak terselesaikan, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Sengeti Kelas II. 3. Keputusan Pengadilan Negeri akan mengikat secara mutlak bagi Para Pihak. 4. Biaya-biaya yang dikeluarkan guna mengatasi perselisihan akan ditanggung oleh Para Pihak sesuai dengan porsi masing-masing.
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut di atas telah ditentukan dengan mengacu pada Penilaian Tanah dan Bangunan File. No. 00124/2.0110-00/PI/03/0092/1/IX/2022 tanggal 23 September 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ihot Dollar & Raymond, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/VAST-HG/PPJB/IX/ 2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Ir. Hendry Gunawan dengan Perseroan sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum

PPJB Nomor 002/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023 yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak		• Ir. Hendry Gunawan ("Pihak Pertama") • Perseroan diwakili oleh Vicky Vergilius Gunawan ("Pihak Kedua")
Sifat Hubungan Afiliasi		Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan
Objek Perjanjian		Bidang- bidang tanah sebagai berikut: 1. Sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3821 atas nama Ir. Hendry Gunawan yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 5 April 2018 nomor 00853/Campang Raya/2018, seluas 2.550 m² yang terletak di Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kelurahan Campang Raya ("SHM 3821"); 2. Sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3822 atas nama Ir. Hendry Gunawan yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 5 April 2018 nomor 00854/Campang Raya/2018, seluas 2.499 m² yang terletak di Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kelurahan Campang Raya ("SHM 3822"); (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut "Aset")
Nilai Perjanjian	:	1. Objek jual beli SHM 3821 dengan harga Rp2.916.000.000,- (dua miliar sembilan ratus enam belas juta Rupiah); 2. Objek jual beli SHM 3822 dengan harga Rp2.858.000.000,- (dua miliar delapan ratus lima puluh delapan juta Rupiah); Rp5.774.000.000,- (lima miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta Rupiah). (untuk selanjutnya disebut "Harga Transaksi").
Jangka Waktu		Pembayaran Harga Jual Beli sebagaimana diuraikan di atas, wajib dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sesegera mungkin atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Pihak Kedua telah menerima dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham (selanjutnya disebut Jatuh Tempo Pembayaran).
Pengalihan	:	Tidak diatur
Hal-hal Yang Harus Dilaksanakan (Affirmative Covenants)		1. Pihak Pertama berkewajiban: a. Memperkenalkan Pihak Kedua untuk melakukan kegiatan di atas Aset tersebut sejak ditandatanganinya Perjanjian ini. b. Mengurus izin-izin yang diperlukan oleh Para Pihak dalam rangka memindahkan hak atas Aset tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pengurusan izin perolehan hak dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Lampung dan lain-lain izin yang mungkin dipersyaratkan dalam proses pemindahan hak atas Aset tersebut. c. Setelah dilunasnya seluruh pembayaran, bersedia menandatangani Akta Jual Beli atas Aset dan ataupun dokumen transaksi lain dan ataupun dokumen yang dipersyaratkan oleh peraturan yang berlaku dalam rangka memindahkan hak milik atas Aset tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua. d. Dalam hal dipandang perlu oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Aset

		dengan Pihak Kedua dihadapan Notaris atau PPAT untuk setiap bidang yang dimuat dalam Pasal 1 ayat (1). 2. Pihak Pertama berhak atas pembayaran Harga Transaksi dari Pihak Kedua. 3. Pihak Kedua berkewajiban: - Melakukan pembayaran Harga Transaksi sesuai dengan jadwal yang telah dimuat dalam Pasal 1 ayat (2). - Memenuhi seluruh dokumen yang dipersyaratkan untuk melakukan transaksi Aset ini.
Pembatasan dan Pembebanan (Negative Covenants)		1. Pihak Pertama dilarang menjual, atau memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk menjual atau menjaminkan Aset tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. 2. Apabila ketentuan dalam ayat 1 di atas dilanggar, maka Pihak Pertama menyatakan setuju bahwa Pihak Kedua berhak membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama berkenaan dengan Aset tersebut diatas adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Kedua. 3. Sejak ditandatanganinya Perjanjian ini dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku, Pihak Kedua diperkenankan untuk melakukan kegiatan-kegiatan dalam rangka memanfaatkan Aset tersebut termasuk dan tidak terbatas, melakukan pemasangan batas, menghubungi kontraktor, melakukan pemagaran, melakukan dan menyusun block plan dan lain-lain.
Hal-hal yang Dapat Menimbulkan Pengakhiran Perjanjian		1. Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian ini dapat berakhir apabila seluruh hak dan kewajiban terkait dengan Perjanjian ini telah dipenuhi oleh masing-masing Pihak. 2. Para Pihak sepakat bahwa berakhirnya Perjanjian ini karena sebab-sebab yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) Perjanjian ini akan melepaskan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. 3. Dalam hal Perjanjian ini tidak dapat diselesaikan karena Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan Aset tersebut kepada Pihak Kedua, Pihak Pertama bersedia mengembalikan atau membayar sejumlah 2x (dua kali) atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua.
Keadaan Cidera Janji / Wanprestasi		Tidak diatur
Pernyataan dan Jaminan Para Pihak		1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Kedua sebagai berikut: - Bahwa Aset adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama dan tidak ada orang atau pihak lain yang ikut berhak dan atau ikut memiliki Aset dan Pihak Kedua baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu terhadap Aset. - Bahwa Aset tidak sedang disita, dikarenakan tersangkut dalam suatu perkara baik perdata maupun pidana; - Bahwa Aset dalam keadaan aman dan tidak sedang diduduki oleh Pihak lain pada saat diserahkan.

	d. Bahwa Aset tidak diagunkan dan belum pernah dijual atau diperjanjikan untuk dijual atau dipindah-tangankan dengan cara bagaimanapun oleh Pihak Pertama kepada orang atau pihak lain, selain kepada Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini; e. Bahwa Pihak Pertama berhak penuh untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lain yang terkait; f. Bahwa tidak ada ketentuan, perikatan, perjanjian ataupun yang dapat menghalangi kewenangan kekuasaan Pihak Pertama untuk menjual Aset ini kepada Pihak Kedua. g. Bahwa Aset bukan merupakan termasuk fasilitas umum dan sosial yang harus diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pemerintah Daerah, namun tidak menutup kemungkinan timbulnya kewajiban untuk membangun fasilitas umum dan sosial terkait dengan pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh Pihak Pertama seperti saluran air, ruang terbuka hijau, dan lain-lain sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku. Pihak Pertama akan mengusahakan dengan segala kemampuan untuk tidak memanfaatkan lahan yang termasuk dalam Aset untuk memenuhi kewajiban tersebut. h. Bahwa Pihak Pertama sampai kapan pun menyetujui Pihak Kedua untuk menggunakan dan atau memanfaatkan prasarana & sarana seperti jalan, saluran dan sarana lain yang termasuk dalam area Pihak Pertama sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. 2. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama sebagai berikut: a. bersedia melunasi pembayaran Harga Transaksi seluruhnya kepada Pihak Pertama pada waktu Jatuh Tempo Pembayaran yang ditentukan. b. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan Peraturan Pemerintah lainnya berhak dan berwenang penuh untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lain yang terkait.
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Perselisihan	1. Para Pihak sepakat untuk memilih hukum Indonesia sebagai dasar penafsiran dari Perjanjian ini. 2. Semua perselisihan yang timbul akibat dari Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah, dan apabila cara musyawarah tidak terselesaikan, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Tanjung Karang. 3. Keputusan Pengadilan Negeri akan mengikat secara mutlak bagi Para Pihak. 4. Biaya-biaya yang dikeluarkan guna mengatasi perselisihan akan ditanggung oleh Para Pihak sesuai dengan porsi masing-masing.
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah ditentukan dengan mengacu pada Penilaian Tanah dan Bangunan File. No. 00124/2.0110-00/PI/03/0092/1/IX/2022 tanggal 23 September 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ihot Dollar & Raymond sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Ir. Hendry Gunawan dengan Perseroan sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum

PPJB Nomor 003/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023 yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	• Ir. Hendry Gunawan ("Pihak Pertama") • Perseroan diwakili oleh Vicky Vergilius Gunawan ("Pihak Kedua")
Sifat Hubungan Afiliasi	Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan.
Objek Perjanjian	Bidang- bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan gudang dan kantor sebagai berikut: 1. sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5838 yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 16 Januari 1988 nomor 33/1988, seluas 1.290 m² yang terletak di Provinsi Riau, Kabupaten Kampar, Kecamatan Kampar, Kelurahan Simpang Baru ("SHM 5838"); 2. sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 0844 yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 21 April 2017 nomor 00130/Tuah Madani/2017, seluas 1.122 m² yang terletak di Provinsi Riau, Kota Pekanbaru, Kecamatan Tampan, Kelurahan Tuah Madani ("SHM 0844"); 3. sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6522 yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24 Mei 2004 nomor 2612/Sp.Baru/2004, seluas 1.020 m² yang terletak di Provinsi Riau, Kota Pekanbaru, Kecamatan Tampan, Kelurahan Simpang Baru ("SHM 6522"); 4. sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1340 yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 5 Februari 1993 nomor 498/1993, seluas 1.199 m² yang terletak di Provinsi Riau, Kota Pekanbaru, Kecamatan Tampan, Kelurahan Simpang Baru ("SHM 1340"); (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut "Aset")
Nilai Perjanjian	1. Objek jual beli SHM 5838 dengan harga Rp1.627.000.888,- (satu miliar enam ratus dua puluh tujuh juta delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah); 2. Objek jual beli SHM 0844 dengan harga Rp1.415.000.000,- (satu miliar empat ratus lima belas juta Rupiah); 3. Objek jual beli SHM 6552 dengan harga Rp1.286.000.000,- (satu miliar dua ratus delapan puluh enam juta Rupiah); 4. Objek jual beli SHM 1340 dengan harga Rp1.512.000.000,- (satu miliar lima ratus dua belas juta Rupiah); Rp5.840.000.888,- (lima miliar delapan ratus empat puluh juta delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah). (untuk selanjutnya disebut "Harga Transaksi"). Para Pihak sepakat bahwa pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini, 6,85 persen dari Harga Transaksi atau sama dengan sejumlah Rp Rp400.000.888,- (empat ratus juta delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Nomor 002/VAST-HG/PP/XII/2021 tanggal 29 Desember 2021 (<i>Down Payment</i>), sehingga untuk penerimaan pembayaran tersebut, Perjanjian ini oleh Para Pihak dinyatakan sebagai bukti penerimaan (kuitansinya) yang sah. Bahwa Nilai Perjanjian yang belum dilakukan pelunasan yaitu Harga Transaksi dikurangi <i>Down Payment</i>, atau Rp5.840.000.888,- dikurangi

	Rp400.000.888,- atau sebesar Rp5.440.000.000,- (lima miliar empat ratus empat puluh juta Rupiah)
Jangka Waktu	Pembayaran Harga Jual Beli sebagaimana diuraikan di atas, wajib dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sesegera mungkin atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Pihak Kedua telah menerima dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham (selanjutnya disebut Jatuh Tempo Pembayaran).
Pengalihan	Tidak diatur
Hal-hal Yang Harus Dilaksanakan (Affirmative Covenants)	1. Pihak Pertama berkewajiban: a. Memperkenalkan Pihak Kedua untuk melakukan kegiatan di atas Aset tersebut sejak ditandatanganinya Perjanjian ini. b. Mengurus izin-izin yang diperlukan oleh Para Pihak dalam rangka memindahkan hak atas Aset tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pengurusan izin perolehan hak dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Lampung dan lain-lain izin yang mungkin dipersyaratkan dalam proses pemindahan hak atas Aset tersebut. c. Setelah dilunasinya seluruh pembayaran, bersedia menandatangani Akta Jual Beli atas Aset dan ataupun dokumen transaksi lain dan ataupun dokumen yang dipersyaratkan oleh peraturan yang berlaku dalam rangka memindahkan hak milik atas Aset tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua. d. Dalam hal dipandang perlu oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Aset dengan Pihak Kedua dihadapan Notaris atau PPAT untuk setiap bidang yang dimuat dalam Pasal 1 ayat (1). 2. Pihak Pertama berhak atas pembayaran Harga Transaksi dari Pihak Kedua. 3. Pihak Kedua berkewajiban: a. Melakukan pembayaran Harga Transaksi sesuai dengan jadwal yang telah dimuat dalam Pasal 1 ayat (3). b. Memenuhi seluruh dokumen yang dipersyaratkan untuk melakukan transaksi Aset ini.
Pembatasan dan Pembebanan (Negative Covenants)	1. Pihak Pertama dilarang menjual, atau memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk menjual atau menjaminkan Aset tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. 2. Apabila ketentuan dalam ayat 1 di atas dilanggar, maka Pihak Pertama menyatakan setuju bahwa Pihak Kedua berhak membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama berkenaan dengan Aset tersebut diatas adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Kedua. 3. Sejak ditandatanganinya Perjanjian ini dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku, Pihak Kedua diperkenankan untuk melakukan kegiatan-kegiatan dalam rangka memanfaatkan Aset tersebut termasuk dan tidak terbatas, melakukan pemasangan batas, menghubungi kontraktor, melakukan pemagaran, melakukan dan menyusun block plan dan lain-lain.

Hal-hal yang Dapat Menimbulkan Pengakhiran Perjanjian	1. Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian ini dapat berakhir apabila seluruh hak dan kewajiban terkait dengan Perjanjian ini telah dipenuhi oleh masing-masing Pihak. 2. Para Pihak sepakat bahwa berakhirnya Perjanjian ini karena sebab-sebab yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) Perjanjian ini akan melepaskan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. 3. Dalam hal Perjanjian ini tidak dapat diselesaikan karena Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan Aset tersebut kepada Pihak Kedua, Pihak Pertama bersedia mengembalikan atau membayar sejumlah 2x (dua kali) atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua.
Keadaan Cidera Janji / Wanprestasi	Tidak diatur
Pernyataan dan Jaminan Para Pihak	1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Kedua sebagai berikut: a. Bahwa Aset adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama dan tidak ada orang atau pihak lain yang ikut berhak dan atau ikut memiliki Aset dan Pihak Kedua baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu terhadap Aset. b. Bahwa Aset tidak sedang disita, dikarenakan tersangkut dalam suatu perkara baik perdata maupun pidana; c. Bahwa Aset dalam keadaan aman dan tidak sedang diduduki oleh Pihak lain pada saat diserahkan. d. Bahwa Aset tidak diagunkan dan belum pernah dijual atau diperjanjikan untuk dijual atau dipindah-tangankan dengan cara bagaimanapun oleh Pihak Pertama kepada orang atau pihak lain, selain kepada Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini; e. Bahwa Pihak Pertama berhak penuh untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lain yang terkait; f. Bahwa tidak ada ketentuan, perikatan, perjanjian ataupun yang dapat menghalangi kewenangan kekuasaan Pihak Pertama untuk menjual Aset ini kepada Pihak Kedua. g. Bahwa Aset bukan merupakan termasuk fasilitas umum dan sosial yang harus diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pemerintah Daerah, namun tidak menutup kemungkinan timbulnya kewajiban untuk membangun fasilitas umum dan sosial terkait dengan pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh Pihak Pertama seperti saluran air, ruang terbuka hijau, dan lain-lain sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku. Pihak Pertama akan mengusahakan dengan segala kemampuan untuk tidak memanfaatkan lahan yang termasuk dalam Aset untuk memenuhi kewajiban tersebut. h. Bahwa Pihak Pertama sampai kapan pun menyetujui Pihak Kedua untuk menggunakan dan atau memanfaatkan prasarana & sarana seperti jalan, saluran dan sarana lain yang termasuk dalam area Pihak Pertama sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. 2. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama sebagai berikut: a. bersedia melunasi pembayaran Harga Transaksi seluruhnya

	kepada Pihak Pertama pada waktu Jatuh Tempo Pembayaran yang ditentukan. b. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan Peraturan Pemerintah lainnya berhak dan berwenang penuh untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lain yang terkait.
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Perselisihan	1. Para Pihak sepakat untuk memilih hukum Indonesia sebagai dasar penafsiran dari Perjanjian ini. 2. Semua perselisihan yang timbul akibat dari Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah, dan apabila cara musyawarah tidak terselesaikan, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Tanjung Karang. 3. Keputusan Pengadilan Negeri akan mengikat secara mutlak bagi Para Pihak. 4. Biaya-biaya yang dikeluarkan guna mengatasi perselisihan akan ditanggung oleh Para Pihak sesuai dengan porsi masing-masing.
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah ditentukan dengan mengacu pada Penilaian Tanah dan Bangunan File. No. 00124/2.0110-00/PI/03/0092/1/IX/2022 tanggal 23 September 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ihot Dollar & Raymond sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup

*) nilai transaksi atas asset ini adalah sebesar Rp5.840.000.888. Perseroan telah membayarkan uang muka sebesar Rp400.000.888,-. Sehingga nilai yang belum dilakukan pelunasan adalah sebesar Rp5.440.000.000,-. Terhadap pembayaran uang muka tersebut, Perseroan selaku pihak pembeli dan Ir. Hendry Gunawan selaku pihak penjual telah menyepakati dan menandatangani Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Januari 2023 yang mengatur kondisi-kondisi terkait pengembalian uang muka dalam hal PPJB tidak dapat dilaksanakan oleh para pihak, yaitu sebagai berikut:

1. Apabila Pembeli secara sepihak membatalkan transaksi jual beli atas Aset dalam PPJB dan/atau Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya atas pembayaran yang harus dilakukan kepada Penjual oleh karena sebab apapun termasuk tetapi tidak terbatas dalam hal tidak dapat dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham Pembeli, maka Pembeli berhak untuk memohonkan pengembalian sebanyak-banyaknya sejumlah $\pm 50\%$ (kurang lebih lima puluh persen) dari Uang Muka atau sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) kepada Penjual;
2. Apabila Penjual secara sepihak membatalkan transaksi jual beli oleh karena sebab apapun, maka Penjual berkewajiban untuk mengembalikan seluruh pembayaran Uang Muka yang telah dilakukan oleh Pembeli kepada Penjual selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal pembatalan;
3. Apabila hasil pemeriksaan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyatakan bahwa Objek Perjanjian (Aset) dalam PPJB sedang dalam sengketa, sehingga Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang tidak dapat dilaksanakan. Maka PPJB dinyatakan batal demi hukum dan seluruh pembayaran dari Pembeli kepada Penjual wajib dikembalikan oleh Penjual kepada Pembeli selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak pemberitahuan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.

- d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Ir. Hendry Gunawan dengan Perseroan sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum

PPJB Nomor 004/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023 yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	• Ir. Hendry Gunawan ("Pihak Pertama") • Perseroan diwakili oleh Vicky Vergilius Gunawan ("Pihak Kedua")
Sifat Hubungan Afiliasi	Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan.
Objek Perjanjian	Bidang- bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan gudang dan kantor sebagai berikut: 1. sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1690 yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22 April 2004 nomor 223/PdM/2004, seluas 1.040 m2 yang terletak di Provinsi Jambi, Kabupaten Muaro Jambi, Kecamatan Jambi Luar Kota, Desa Pondok Meja ("SHM 1690"); 2. sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3161 yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 19 Januari 2015 nomor 281/Pondok Meja/2015, seluas 1.763 m2 yang terletak di Provinsi Jambi, Kabupaten Muaro Jambi, Kecamatan Mestong, Desa Pondok Meja ("SHM 3161"); (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut "Aset")
Nilai Perjanjian	1. Objek jual beli SHM 1690 dengan harga Rp 454.000.000,- (empat ratus lima puluh empat juta Rupiah); 2. Objek jual beli SHM 3161 dengan harga Rp 607.000.000,- (enam ratus tujuh juta Rupiah); Rp 1.061.000.000,- (satu miliar enam puluh satu juta Rupiah). (untuk selanjutnya disebut "Harga Transaksi").
Jangka Waktu	Pembayaran Harga Jual Beli sebagaimana diuraikan di atas, wajib dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sesegera mungkin atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Pihak Kedua telah menerima dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham (selanjutnya disebut Jatuh Tempo Pembayaran).
Pengalihan	Tidak diatur
Hal-hal Yang Harus Dilaksanakan (Affirmative Covenants)	1. Pihak Pertama berkewajiban: a. Memperkenalkan Pihak Kedua untuk melakukan kegiatan di atas Aset tersebut sejak ditandatanganinya Perjanjian ini. b. Mengurus izin-izin yang diperlukan oleh Para Pihak dalam rangka memindahkan hak atas Aset tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pengurusan izin perolehan hak dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Lampung dan lain-lain izin yang mungkin dipersyaratkan dalam proses pemindahan hak atas Aset tersebut. c. Setelah dilunasinya seluruh pembayaran, bersedia menandatangani Akta Jual Beli atas Aset dan ataupun dokumen transaksi lain dan ataupun dokumen yang dipersyaratkan oleh peraturan yang berlaku dalam rangka memindahkan hak milik atas Aset tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua. d. Dalam hal dipandang perlu oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Aset dengan Pihak Kedua dihadapan Notaris atau PPAT untuk setiap bidang yang dimuat dalam Pasal 1 ayat (1). 2. Pihak Pertama berhak atas pembayaran Harga Transaksi dari

	Pihak Kedua. 3. Pihak Kedua berkewajiban: - Melakukan pembayaran Harga Transaksi sesuai dengan jadwal yang telah dimuat dalam Pasal 1 ayat (2). - Memenuhi seluruh dokumen yang dipersyaratkan untuk melakukan transaksi Aset ini.
Pembatasan dan Pembebanan (<i>Negative Covenants</i>)	- Pihak Pertama dilarang menjual, atau memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk menjual atau menjaminkan Aset tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. - Apabila ketentuan dalam ayat 1 di atas dilanggar, maka Pihak Pertama menyatakan setuju bahwa Pihak Kedua berhak membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama berkenaan dengan Aset tersebut diatas adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Kedua. - Sejak ditandatanganinya Perjanjian ini dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku, Pihak Kedua diperkenankan untuk melakukan kegiatan-kegiatan dalam rangka memanfaatkan Aset tersebut termasuk dan tidak terbatas, melakukan pemasangan batas, menghubungi kontraktor, melakukan pemagaran, melakukan dan menyusun block plan dan lain-lain.
Hal-hal yang Dapat Menimbulkan Pengakhiran Perjanjian	- Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian ini dapat berakhir apabila seluruh hak dan kewajiban terkait dengan Perjanjian ini telah dipenuhi oleh masing-masing Pihak. - Para Pihak sepakat bahwa berakhirnya Perjanjian ini karena sebab-sebab yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) Perjanjian ini akan melepaskan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. - Dalam hal Perjanjian ini tidak dapat diselesaikan karena Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan Aset tersebut kepada Pihak Kedua, Pihak Pertama bersedia mengembalikan atau membayar sejumlah 2x (dua kali) atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua.
Keadaan Cidera Janji / Wanprestasi	Tidak diatur
Pernyataan dan Jaminan Para Pihak	- Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Kedua sebagai berikut: - Bahwa Aset adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama dan tidak ada orang atau pihak lain yang ikut berhak dan atau ikut memiliki Aset dan Pihak Kedua baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu terhadap Aset. - Bahwa Aset tidak sedang disita, dikarenakan tersangkut dalam suatu perkara baik perdata maupun pidana; - Bahwa Aset dalam keadaan aman dan tidak sedang diduduki oleh Pihak lain pada saat diserahkan. - Bahwa Aset tidak diagunkan dan belum pernah dijual atau diperjanjikan untuk dijual atau dipindah-tangankan dengan cara bagaimanapun oleh Pihak Pertama kepada orang atau pihak lain, selain kepada Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian

	ini; e. Bahwa Pihak Pertama berhak penuh untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lain yang terkait; f. Bahwa tidak ada ketentuan, perikatan, perjanjian ataupun yang dapat menghalangi kewenangan kekuasaan Pihak Pertama untuk menjual Aset ini kepada Pihak Kedua. g. Bahwa Aset bukan merupakan termasuk fasilitas umum dan sosial yang harus diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pemerintah Daerah, namun tidak menutup kemungkinan timbulnya kewajiban untuk membangun fasilitas umum dan sosial terkait dengan pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh Pihak Pertama seperti saluran air, ruang terbuka hijau, dan lain-lain sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku. Pihak Pertama akan mengusahakan dengan segala kemampuan untuk tidak memanfaatkan lahan yang termasuk dalam Aset untuk memenuhi kewajiban tersebut. h. Bahwa Pihak Pertama sampai kapan pun menyetujui Pihak Kedua untuk menggunakan dan atau memanfaatkan prasarana & sarana seperti jalan, saluran dan sarana lain yang termasuk dalam area Pihak Pertama sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. 2. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama sebagai berikut: a. bersedia melunasi pembayaran Harga Transaksi seluruhnya kepada Pihak Pertama pada waktu Jatuh Tempo Pembayaran yang ditentukan. b. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan Peraturan Pemerintah lainnya berhak dan berwenang penuh untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lain yang terkait.
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Perselisihan	1. Para Pihak sepakat untuk memilih hukum Indonesia sebagai dasar penafsiran dari Perjanjian ini. 2. Semua perselisihan yang timbul akibat dari Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah, dan apabila cara musyawarah tidak terselesaikan, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Sengeti Kelas II. 3. Keputusan Pengadilan Negeri akan mengikat secara mutlak bagi Para Pihak. 4. Biaya-biaya yang dikeluarkan guna mengatasi perselisihan akan ditanggung oleh Para Pihak sesuai dengan porsi masing-masing.
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah ditentukan dengan mengacu pada Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Ref. No. 00021/2.0110-01/BS/05/0426/1/X/2022 tanggal 12 Oktober 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ihot Dollar & Raymond sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Kedepannya, untuk memenuhi kewajiban dalam melakukan transaksi, Perseroan akan selalu memperhatikan ketentuan yang terdapat pada Peraturan OJK Nomor 17/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK No. 17/2020**") serta Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**").

Terhadap Jatuh Tempo Pembayaran pada klausul Jangka Waktu seluruh Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perseroan tersebut, yang ditetapkan selambat-lambatnya 1 (tahun) sejak saham Penawaran Umum Perdana Perseroan telah tercatat (listing) pada Bursa Efek Indonesia, ditetapkan dengan maksud Perseroan untuk menyediakan waktu atas proses pengurusan balik nama SHM seluruh Objek Perjanjian menjadi atas nama Perseroan.

- e. Perjanjian Penyediaan Fasilitas Pinjaman Nomor: 001/BHINNEKA/V/2022 tanggal 9 Mei 2022 antara PT Bhinneka Kreasi Perdana dengan Perseroan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	- PT Bhinneka Kreasi Perdana ("Pihak Pertama") - Perseroan diwakili oleh Vicky Vergilius Gunawan ("Pihak Kedua")
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi Vicky Vergilius Gunawan merupakan : 1) Direktur sekaligus pemegang saham PT Bhinneka Kreasi Perdana. 2) Pemegang saham PT Bersatu Kita Tangguh yang merupakan (pemegang saham berbentuk badan hukum) pengendali PT Bhinneka Kreasi Perdana. 3) Pemegang Saham dan Direktur Utama Perseroan.
Objek Perjanjian	Fasilitas pinjaman sebesar Rp16.000.000.000,- (enam belas miliar Rupiah)
Nilai Perjanjian	Rp16.000.000.000,- (enam belas miliar Rupiah) Atas Fasilitas Pinjaman tersebut, Debitur bersedia dikenakan bunga sebesar 7,5 % (tujuh koma lima persen) per tahun yang akan dibayarkan setiap 6 (enam) bulan sejak penandatanganan Perjanjian ini.
Jangka Waktu	1. Perjanjian ini berlangsung sejak tanggal Perjanjian ini ditandatangani dan berlaku 1 (satu) tahun sampai dengan 9 Mei 2023. 2. Debitur berhak melakukan pembayaran atas Fasilitas Pinjaman lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat 1, tanpa adanya sanksi atas pembayaran lebih awal tersebut selain bunga yang dihitung secara harian prorata.
Pengalihan	Tidak diatur
Hal-hal Yang Harus Dilaksanakan (Affirmative Covenants)	Tidak diatur
Pembatasan dan Pembebanan (Negative Covenants)	Tidak diatur
Hal-hal yang Dapat Menimbulkan Pengakhiran Perjanjian	Debitur berhak mendapatkan surat keterangan lunas dari Kreditur apabila seluruh Fasilitas Pinjaman beserta bunga telah dilunasi oleh Debitur.
Keadaan Cidera Janji / Wanprestasi	Tidak diatur
Pernyataan dan Jaminan Para Pihak	Tidak diatur
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Perselisihan	Untuk pelaksanaan isi Perjanjian ini dan seluruh akibat yang timbul dan atas seluruh permasalahan yang timbul berdasarkan Perjanjian ini, Para Pihak dengan ini memilih tempat kedudukan dan domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang di Kota Bandar Lampung, dengan tidak membatasi hak Kreditur untuk

	melakukan setiap tindakan hukum atau proses hukum yang timbul atau berkaitan dengan Perjanjian ini pada suatu yurisdiksi hukum manapun yang dianggap perlu oleh Kreditor.

- f. Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 14 November 2022 antara Ir. Hendry Gunawan dengan Perseroan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Pihak Pertama") - Perseroan diwakili oleh Vicky Vergilius Gunawan ("Pihak Kedua")
Sifat Hubungan Afiliasi	Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan.
Objek Perjanjian	Ruangan seluas kurang lebih 200 m ² dalam tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tembesu 8A/21, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Bandar Lampung (" Gedung ") yang dimiliki oleh Pihak Pertama.
Nilai Perjanjian	Rp50.400.000,- belum termasuk PPN dan Pihak Kedua akan memotong PPh Pasal 4 ayat (2) dari Pihak Pertama sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
Jangka Waktu	Perjanjian ini berlangsung selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Desember 2022 dan akan berakhir pada tanggal 30 November 2023.
Pengalihan	: Tidak diatur
Hak dan Kewajiban	Pihak Kedua berkewajiban untuk memelihara Gedung yang disewanya dengan baik termasuk semua fasilitas yang ada di dalamnya agar Gedung tersebut dapat diserahkan kembali kepada Pihak Pertama dalam keadaan terawat baik.
Hal-hal yang Dapat Menimbulkan Pengakhiran Perjanjian	Tidak diatur
Kedudukan Cidera Janji / Wanprestasi	Tidak diatur
Pernyataan dan Jaminan Para Pihak	Tidak diatur
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Perselisihan	Tidak diatur

Kedepannya, untuk memenuhi kewajiban dalam melakukan transaksi, Perseroan akan selalu memperhatikan ketentuan yang terdapat pada Peraturan OJK Nomor 17/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK No. 17/2020**") serta Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**").

E. ASURANSI

Perseroan telah melengkapi harta kekayaan miliknya yang bersifat material dengan rincian sebagai berikut:

1) Indonesian Standard Earthquake Insurance No. FPG.12.0153.22.01346 tanggal 15 Agustus 2022

Masa Berlaku	:	11 Agustus 2022 s.d. 11 Agustus 2023
Objek Pertanggungan	:	Pergudangan Vastland, Tanjung Api-Api, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin
Nilai Pertanggungan	:	Rp. 20.900. 000.000,-
Tertanggung	:	Perseroan
Penanggung	:	PT Asuransi FPG Indonesia

2) Property All Risk Insurance No. FPG.12.0109.22.02611 tanggal 15 Agustus 2022

Masa Berlaku	:	11 Agustus 2022 s.d. 11 Agustus 2023
Objek Pertanggungan	:	Gedung perkantoran tidak lebih dari 6 lantai yang beralamat di Jl. Kartini No. 55, Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung
Nilai Pertanggungan	:	Rp20.900.000.000,-
Tertanggung	:	Perseroan
Penanggung	:	PT Asuransi FPG Indonesia

3) Industrial All Risks No. 098.1050.201.2022.000195.00 tanggal 27 Juni 2022

Masa Berlaku	:	13 Mei 2022 s.d. 13 Mei 2023
Objek Pertanggungan	:	Pergudangan Vastland, Tanjung Api-Api, Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin
Nilai Pertanggungan	:	Rp2.719.400.000,-
Tertanggung	:	Perseroan
Penanggung	:	PT Asuransi Wahana Tata

4) Property All Risks Insurance FPG No. 12.0109.22.03070 tanggal 18 Oktober 2022

Masa Berlaku	:	27 September 2022 s.d. 27 September 2023
Objek Pertanggungan	:	Gudang Nomor 3 dan Gudang No. 5 jl. Tembesu 3 No.6, Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung
Nilai Pertanggungan	:	Rp5.715.400.000,-
Tertanggung	:	Perseroan
Penanggung	:	PT Asuransi FPG Indonesia

5) Property All Risk Insurance FPG No. 12.0109.22.03071 tanggal 18 Oktober 2022

Masa Berlaku	:	September 2022 s.d. September 2023
Objek Pertanggungan	:	1. Gudang No. 1 dan 2 Jalan Tembesu 3 No. 6, Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung 2. Gudang No. 1, 2, 3, 5, 6, 7, dan 8 Jalan Tembesu 3 No. 5, Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung 3. Gudang No. A & B Jalan Tembesu 3 No. 3, Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung 4. Jalan Tembesu 6 No. 1, Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung 5. Jalan Tembesu Raya No. 7, Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung
Nilai Pertanggungan	:	Rp35.706.500.000,-
Tertanggung	:	Perseroan
Penanggung	:	PT Asuransi FPG Indonesia

Perseroan menerapkan mitigasi risiko atas kerugian yang timbul terhadap Properti investasi yang dimiliki, pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan meyakini bahwa asuransi yang saat ini dimiliki Perseroan telah mencukupi untuk menanggung risiko kerugian pada aset tersebut. Perseroan akan selalu melakukan evaluasi atas Aset Properti investasi yang dimiliki untuk melakukan/menentukan tindakan pengambilan Asuransi pada aset yang dimiliki.

F. ASET PERSEROAN

Perseroan memiliki harta kekayaan yang sepenuhnya dimiliki dan/atau dikuasai oleh Perseroan yaitu berupa tanah dan bangunan, kendaraan bermotor, alat berat, aset usaha/produksi, dan perlindungan asuransi terhadap harta kekayaan dengan rincian sebagai berikut:

1) Tanah Dan Bangunan

a. Perseroan memiliki harta kekayaan benda tidak bergerak berupa 23 (dua puluh tiga) bidang tanah dengan alas hak guna bangunan (HGB) dengan rincian sebagai berikut:

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan lokasi di Kota Bandar Lampung:

1. SHGB Nomor 31 terdaftar atas nama Perseroan seluas 95 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 132/Palapa/2022 tanggal 24 Januari 2022, yang berlaku sampai dengan 18 Januari 2042, terletak di Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 7 Februari 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.14.203.800.000 gabungan dengan SHGB Nomor 32 dan SHGB Nomor 33 dan digunakan untuk disewakan.
2. SHGB Nomor 32 terdaftar atas nama Perseroan seluas 690 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 134/Palapa/2022 tanggal 24 Januari 2022, yang berlaku sampai dengan 18 Januari 2042, terletak di Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 7 Februari 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.14.203.800.000 gabungan dengan SHGB Nomor 31 dan SHGB Nomor 33 dan digunakan untuk disewakan.
3. SHGB Nomor 33/Palapa terdaftar atas nama Perseroan seluas 295 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 138/2022 tanggal 25 Maret 2022, yang berlaku sampai dengan 1 Mei 2027, terletak di Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 5 Agustus 1988 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.14.203.800.000 gabungan dengan SHGB Nomor 31 dan SHGB Nomor 33 dan digunakan untuk disewakan.
4. SHGB Nomor 2469 terdaftar atas nama Perseroan seluas 1.017 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 368/Campang Raya/2016 tanggal 12 Januari 2016 yang berlaku sampai dengan 3 Mei 2031, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, diterbitkan oleh Pelaksana Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 27 Januari 2016 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.9.160.300.000 gabungan dengan SHGB Nomor 2648 dan digunakan untuk disewakan.
5. SHGB Nomor 2645 terdaftar atas nama Perseroan seluas 4.397 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01278/Campang Raya/2019 tanggal 26 April 2019 yang berlaku sampai dengan 11 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 30 April 2019 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.5.131.300.000 dan digunakan untuk disewakan.
6. SHGB Nomor 2646/C.R terdaftar atas nama Perseroan seluas 9.996 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 195/C.R/2008 tanggal 3 November 2008, yang berlaku sampai dengan 11 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 3 November 2008 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.11.445.800.000 dan digunakan untuk disewakan.
7. SHGB Nomor 2647/C.R terdaftar atas nama Perseroan seluas 3.000 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 189/C.R/2012 tanggal 20 Juni 2012 yang berlaku sampai dengan 11 Juli

- 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 28 Juni 2012 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.3.435.100.000 dan digunakan untuk disewakan.
8. SHGB Nomor 2648/C.R terdaftar atas nama Perseroan, seluas 6.983 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 449/C.R/2007, tanggal 18 Desember 2007, yang berlaku sampai dengan 11 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 19 Desember 2007 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.9.160.300.000 gabungan dengan SHGB Nomor 2469 dan digunakan untuk disewakan.
 9. SHGB Nomor 2649 terdaftar atas nama Perseroan seluas 225 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1808/Campang Raya/2022 tanggal 23 Februari 2022 yang berlaku sampai dengan 11 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 7 Maret 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.298.989.100 dan digunakan untuk disewakan.
 10. SHGB Nomor 2650/C.R terdaftar atas nama Perseroan seluas 10.001 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 65/C.R/2007 tanggal 3 April 2007, yang berlaku sampai dengan 11 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 4 April 2007 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.22.901.900.000 gabungan dengan SHGB Nomor 2652/C.R dan digunakan untuk disewakan.
 11. SHGB Nomor 2651/C.R terdaftar atas nama Perseroan seluas 1.800 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 168/C.R/2011 tanggal 10 Juni 2011, yang berlaku sampai dengan 11 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 23 Juni 2011 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.2.061.100.000 dan digunakan untuk disewakan.
 12. SHGB Nomor 2652/C.R terdaftar atas nama Perseroan seluas 10.000 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 64/C.R/2007 tanggal 3 April 2007, yang berlaku sampai dengan 11 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 4 April 2007 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.22.901.900.000 gabungan dengan SHGB Nomor 2650/C.R dan digunakan untuk disewakan.
 13. SHGB Nomor 2653 terdaftar atas nama Perseroan seluas 1.124 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1806/Campang Raya/2022 tanggal 11 Februari 2022 yang berlaku sampai dengan 13 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 18 Februari 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.1.333.139.635 dan digunakan untuk disewakan.
 14. SHGB Nomor 2654 terdaftar atas nama Perseroan seluas 6.193 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1807/Campang Raya/2022 tanggal 25 Februari 2022 yang berlaku sampai dengan 13 Juli 2042, terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 7 Maret 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.7.242.571.265 dan digunakan untuk disewakan.

SHGB dengan lokasi di Kabupaten Klaten:

15. SHGB Nomor 00025 terdaftar atas nama Perseroan seluas 28.190 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00125/Wonoboyo/2017 tanggal 17 April 2017, yang berlaku sampai dengan 15 Agustus 2036, terletak di Desa Wonoboyo, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, diterbitkan oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Klaten atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal 10 Mei 2017 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.31.897.800.000 dan digunakan untuk disewakan.

SHGB dengan lokasi di Kabupaten Banyuasin:

16. SHGB Nomor 517 terdaftar atas nama Perseroan seluas 822 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2643/Gasing/2019 tanggal 12 September 2019, yang berlaku sampai dengan 13 April 2047, terletak di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13 April 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.700.300.000 dan digunakan untuk disewakan.
17. SHGB Nomor 518 terdaftar atas nama Perseroan seluas 5.504 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2640/Gasing/2019 tanggal 12 September 2019, yang berlaku sampai dengan 13 April 2047, terletak di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13 April 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.4.688.900.000 dan digunakan untuk disewakan.
18. SHGB Nomor 519 terdaftar atas nama Perseroan seluas 8.196 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2644/Gasing/2019 tanggal 12 September 2019, yang berlaku sampai dengan 13 April 2047, terletak di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13 April 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.6.982.300.000 dan digunakan untuk disewakan.
19. SHGB Nomor 520 terdaftar atas nama Perseroan seluas 16.124 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2641/Gasing/2019 tanggal 12 September 2019, yang berlaku sampai dengan 13 April 2047, terletak di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13 April 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.13.736.200.000 dan digunakan untuk disewakan.
20. SHGB Nomor 521 terdaftar atas nama Perseroan seluas 7.502 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2647/Gasing/2019 tanggal 12 September 2019, yang berlaku sampai dengan 13 April 2047, terletak di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13 April 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.6.391.000.000 dan digunakan untuk disewakan.
21. SHGB Nomor 522 terdaftar atas nama Perseroan seluas 5.524 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2645/Gasing/2019 tanggal 12 September 2019, yang berlaku sampai dengan 13 April 2047, terletak di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13 April 2022, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13 April 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.4.706.000.000 dan digunakan untuk disewakan.
22. SHGB Nomor 523 terdaftar atas nama Perseroan seluas 1.067 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2646/Gasing/2019 tanggal 12 September 2019, yang berlaku sampai dengan 13 April 2047, terletak di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13

April 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.4.706.000.000 dan digunakan untuk disewakan.

23. SHGB Nomor 524 terdaftar atas nama Perseroan seluas 7.449 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2642/Gasing/2019 tanggal 12 September 2019, yang berlaku sampai dengan 13 April 2047, yang terletak di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tanggal 13 April 2022 dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.6.345.900.000 dan digunakan untuk disewakan.

b. Perseroan menguasai 16 (enam belas) bidang tanah dengan alas hak milik dengan rincian sebagai berikut:

Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan lokasi di Kabupaten Muaro Jambi:

- 1) SHM Nomor 264 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan, seluas 9.136 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 981/Pondok.Meja/2012 tanggal 15 Juli 2012, yang terletak di Desa Pondok Meja, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-3717/PP/WPJ.28/2016 tertanggal 6 Oktober 2016 dan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-7515/PP/WPJ.28/2017 yang keduanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Bengkulu atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa SHM Nomor 264 merupakan aset yang termasuk dalam harta yang diberikan fasilitas pengampunan pajak dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.5.549.400.000 gabungan dengan SHM Nomor 1688 dan SHM Nomor 1689 dan digunakan untuk disewakan.
- 2) SHM Nomor 1688 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 1.891 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 221/Pdm/2004 tanggal 22 April 2004 yang terletak di Desa Pondok Meja, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Propinsi Jambi berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-3717/PP/WPJ.28/2016 tertanggal 6 Oktober 2016 dan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-7515/PP/WPJ.28/2017 yang keduanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Bengkulu atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa SHM Nomor 1688 merupakan aset yang termasuk dalam harta yang diberikan fasilitas pengampunan pajak dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.5.549.400.000 gabungan dengan SHM Nomor 264 dan SHM Nomor 1689 dan digunakan untuk disewakan.
- 3) SHM Nomor 1689 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 1.437 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 222/Pdm/2004 tanggal 22 April 2004 yang terletak di Desa Pondok Meja, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-3717/PP/WPJ.28/2016 tertanggal 6 Oktober 2016 dan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-7515/PP/WPJ.28/2017 yang keduanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Bengkulu atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa SHM Nomor 1689 merupakan aset yang termasuk dalam harta Perseroan yang diberikan fasilitas pengampunan pajak dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.5.549.400.000 gabungan dengan SHM Nomor 264 dan SHM Nomor 1688 dan digunakan untuk disewakan.
- 4) SHM Nomor 1690 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 1.040 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 223/Pdm/2004 tanggal 22 April 2004 yang terletak di Desa Pondok Meja, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, berdasarkan PPJB Nomor 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.463.000.000 dan digunakan untuk disewakan.
- 5) SHM Nomor 03161 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 1.763 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 281PondokMeja/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang terletak di Desa Pondok Meja, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, berdasarkan PPJB Nomor 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.619.400.000 dan digunakan untuk disewakan.

SHM dengan lokasi di Kota Bengkulu:

- 6) SHM Nomor 06295 (d.h SHM Nomor 01320) terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 20.000 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 02/2002 tanggal 8 Januari 2002 yang terletak di Desa/Kelurahan Kandang, Kecamatan Selebar, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-3717/PP/WPJ.28/2016 tertanggal 6 Oktober 2016 dan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-7515/PP/WPJ.28/2017 yang keduanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Bengkulu atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa SHM Nomor 01320 merupakan aset yang termasuk dalam harta Perseroan yang diberikan fasilitas pengampunan pajak dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.13.948.800.000 gabungan dengan SHM Nomor 05305 dan digunakan untuk disewakan.
- 7) SHM Nomor 05305 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 4.283 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00220/Sumber Jaya/2014 tanggal 27 Juni 2014 yang terletak di Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-3717/PP/WPJ.28/2016 tertanggal 6 Oktober 2016 dan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-7515/PP/WPJ.28/2017 yang keduanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Bengkulu atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa SHM Nomor 05305 merupakan aset yang termasuk dalam harta Perseroan yang diberikan fasilitas pengampunan pajak dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.13.948.800.000 gabungan dengan SHM Nomor 06295 (d.h SHM Nomor 01320) dan digunakan untuk disewakan.

SHM dengan lokasi di Kota Pekanbaru:

- 8) SHM Nomor 00844 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 1.122 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00130/Tuah Madani/2017 tanggal 21 April 2017, yang terletak di Kelurahan Tuah Madani, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, berdasarkan PPJB Nomor 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.2.710.400.000 gabungan dengan SHM Nomor 1340, SHM Nomor 5838 dan SHM Nomor 6522 dan digunakan untuk disewakan.
- 9) SHM Nomor 1340 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 1.199 m2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 198/1993 tanggal 3 Februari 1993, yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, berdasarkan PPJB Nomor 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.2.710.400.000 gabungan dengan SHM Nomor 00844, SHM Nomor 5838 dan SHM Nomor 6522 dan digunakan untuk disewakan.
- 10) SHM Nomor 5838 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 1.290 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 33/1988 tanggal 16 Januari 1988, yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Kampar, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, berdasarkan PPJB Nomor 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.2.710.400.000 gabungan dengan SHM Nomor 00844, SHM Nomor 1340 dan SHM Nomor 6522 dan digunakan untuk disewakan.
- 11) SHM Nomor 6522 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 1.020 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2612.Sp.Baru/2004 tanggal 24 Mei 2004, yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, berdasarkan PPJB Nomor 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.2.710.400.000 gabungan dengan SHM Nomor 00844, SHM Nomor 1340 dan SHM Nomor 5838 dan digunakan untuk disewakan.

SHM dengan lokasi di Kota Bandar Lampung :

- 12) SHM Nomor 62/C.R terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 3.969 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 552/1990 tanggal 19 Maret 1990, yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 1 Maret 1991, berdasarkan PPJB Nomor 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.13.822.900.000 gabungan dengan SHM Nomor 1974/C.R dan digunakan untuk disewakan.
- 13) SHM Nomor 1974/C.R terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 8.103 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 253/C.R/2010 tanggal 18 Agustus 2010, yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 27 Agustus 2010, berdasarkan PPJB Nomor 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan total nilai buku per 30 Juni 2022 Rp.13.822.900.000 gabungan dengan SHM Nomor 62/C.R dan digunakan untuk disewakan.
- 14) SHM Nomor 04414 terdaftar atas nama Vicky Vergilius Gunawan seluas 1553 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1419/CAMPANGRAYA/2019 tanggal 14 Juni 2019, yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 14 Juni 2019, berdasarkan PPJB Nomor 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup Belum terdapat penilaian dan digunakan untuk disewakan.
- 15) SHM Nomor 3822 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 2.499 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 854/CAMPANGRAYA/2018 tanggal 5 April 2018, yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 25 April 2018, berdasarkan PPJB Nomor 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup Belum terdapat penilaian dan digunakan untuk disewakan.
- 16) SHM Nomor 3821 terdaftar atas nama Ir. Hendry Gunawan seluas 2.550 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 853/CAMPANGRAYA/2018 tanggal 5 April 2018, yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 25 April 2018, berdasarkan PPJB Nomor 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup Belum terdapat penilaian dan digunakan untuk disewakan.

Bahwa terhadap bidang tanah dengan alas hak milik sebagai berikut: SHM Nomor 1690, SHM Nomor 03161, SHM Nomor 00844, SHM Nomor 1340, SHM Nomor 5838, SHM Nomor 6522, SHM Nomor 62/CR, SHM Nomor 1974/C.R, SHM Nomor 04414 , SHM Nomor 3822, SHM Nomor 3821 berdasarkan keterangan dalam dokumen PPJB, Perseroan belum melaksanakan pelunasan. Bahwa pelunasan akan dilakukan sesegera mungkin atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Perseroan telah menerima dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Bahwa terhadap bidang tanah dengan alas hak milik sebagai berikut: SHM Nomor 264, SHM Nomor 1688, SHM Nomor 1689, SHM Nomor 06295 (d.h. SHM Nomor 01320), SHM Nomor 05305 telah terdapat Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-3717/PP/WPJ.28/2016 tertanggal 6 Oktober 2016 dan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-7515/PP/WPJ.28/2017 yang keduanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Bengkulu atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa yang SHM tersebut di atas merupakan aset yang termasuk dalam harta Perseroan yang diberikan fasilitas pengampunan pajak. Sampai dengan Tanggal Pemeriksaan, terhadap SHM Nomor 05305 dan SHM Nomor 06295 (d.h SHM Nomor 01320) sedang dilakukan proses pengurusan balik nama tanah menjadi atas nama Perseroan pada Badan Pertanahan Nasional

sebagaimana dibuktikan berdasarkan Surat Tanda Terima dokumen BPN RI Kantor ATR/BPN Kota Bengkulu tertanggal 12 September 2022, terhadap SHM Nomor 264, SHM Nomor 1688 dan SHM Nomor 1689 masih dalam proses penurunan hak pada kantor pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Hendra S. S.H., M.Kn., PPAT di Kota Jambi Nomor 20/HDS/PPAT/XI/2022 tertanggal 9 November 2022.

2) Kendaraan Bermotor

Perseroan memiliki dan menguasai harta kekayaan berupa kendaraan bermotor roda empat dengan rincian sebagai berikut:

No.	Merek/Type	Tahun Pembuatan	No. Polisi	No. Rangka	No. Mesin	Terdaftar Atas Nama	Nilai Buku 30 Juni 2022	Kegunaan
1.	Daihatsu Siga 1,2 MT	2017	BE 1458 CA	MHKS6GJ3J HJ009792	3NRH146 713	Perseroan	Rp.65.891.313	Operasional
2.	Mitsubishi Strada CR 2.5 SC GLX (4X2) MT	2013	BE 8740 YX	MMBENKA4 0ED036435	4D56UCE 20266	Perseroan	Rp.40.833.333	Operasional
3.	Mitsubishi Colt Diesel FE 74 HD	2009	BE 8307 YS	MHMF74P 59K018582	4D34T-E34578	Perseroan	-	Operasional

3) Alat Berat

Perseroan memiliki dan menguasai harta kekayaan berupa alat berat dengan rincian sebagai berikut:

No.	Merek/Type	Merek	Tipe	Terdaftar Atas Nama	Nilai Buku 30 Juni 2022	Kegunaan
1.	Hydraulic Excavator	Caterpillar	320 C Tier 3	Perseroan	Rp.112.500.000	Operasional
2.	Vibratory Roller (Vibro)	Sakai	SW800	Perseroan	Rp.63.281.250	Operasional

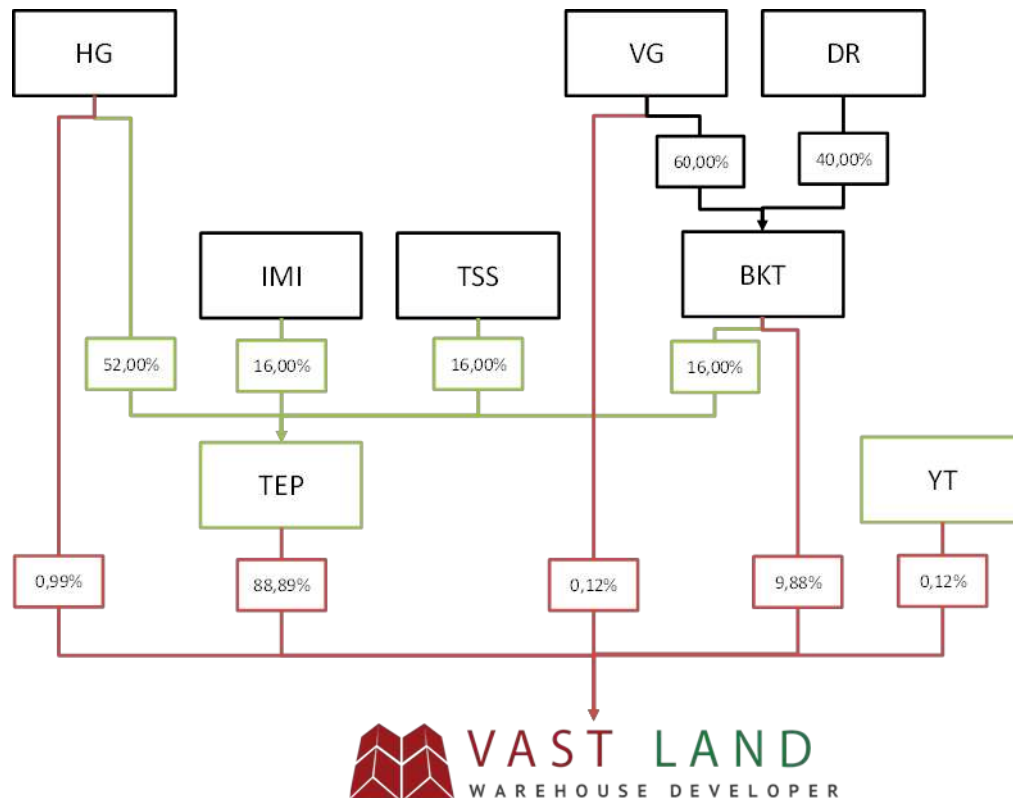
Kepemilikan Perseroan atas alat berat tersebut di atas adalah berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Alat Berat Konstruksi tertanggal 30 September 2016 yang menyatakan bahwa kepemilikan atas alat berat tersebut di atas beralih dari Ir. Hendry Gunawan kepada Perseroan.

Catatan:

Berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 3/PUU-XII/2015 tertanggal 22 Maret 2016, bukti pemilikan kendaraan alat berat adalah berupa *invoice* atau faktur kuitansi pembelian.

G. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

a) Bagan Struktur Kepemilikan Saham Perseroan



Keterangan:

HG	= Ir. Hendry Gunawan	TEP	= PT Tembesu Elang Perkasa
BKT	= PT Bersatu Kita Tangguh	VG	= Vicky Vergilius Gunawan
IMI	= PT Inovasi Millenial Indonesia	DR	= Diana Roy Teguh
TSS	= PT Tiga Samudera Sumber Artha	YT	= Yuanita Tjoatjwinata

Catatan :

- Sehubungan dengan Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2021 Tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal ("POJK 3/2021") Pihak yang bertindak atau berkedudukan sebagai Pengendali Langsung Perseroan berdasarkan Akta No.47 tanggal 28 September 2022 adalah PT Tembesu Elang Perkasa.
- Individu yang menjadi pemilik manfaat Perseroan (*ultimate beneficial owner "UBO"*) adalah Ir. Hendry Gunawan.
Perseroan telah menyampaikan laporan mengenai pemilik manfaat tersebut kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Informasi Penyampaian Data Pemilik Manfaat dari Korporasi yang telah dilaporkan melalui Sistem Pelayanan Administrasi Korporasi tanggal 12 Oktober 2022 dan oleh karenanya telah memenuhi ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia 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 dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi.
- Berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ir. Hendry Gunawan, pada tanggal 3 November 2022 selaku Pengendali dan UBO Perseroan, menyatakan tidak akan mengalihkan pengendaliannya terhadap Perseroan sampai dengan sekurang-kurangnya 12 (dua belas) bulan setelah Pernyataan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan menjadi Efektif.

H. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

1. PT TEMBESU ELANG PERKASA (“TEP”)

a. Pendirian dan Anggaran Dasar

TEP didirikan dengan nama PT Tembesu Elang Perkasa, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Utara. TEP didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas TEP Nomor 19 tertanggal 17 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Hendra Justin Fu, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang, yang telah memperoleh: (i) status badan hukum dari Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 17 Desember 2021 Nomor AHU-0080934.AH.01.01.Tahun 2021; dan (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0224573.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 17 Desember 2021; (iii) diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 073 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 031158 yang diterbitkan tanggal 13 September 2022 yang dikeluarkan oleh Asisten Manager Berita Negara atas nama Direksi Perum Percetakan Negara Republik Indonesia (“**Akta Pendirian TEP**”). Anggaran Dasar TEP belum mengalami perubahan sehingga Anggaran Dasar TEP adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian TEP.

b. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan TEP serta Kegiatan Usaha TEP adalah sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 Anggaran Dasar berdasarkan Akta Pendirian TEP, yaitu sebagai berikut:

1. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Perusahaan Holding, yaitu melakukan kegiatan usaha dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. “*Holding Companies*” tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 64200.
2. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Konsultasi Manajemen Industri yaitu melakukan kegiatan usaha bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen perusahaan industri, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 70204.
3. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya yaitu melakukan kegiatan usaha ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economis* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 70209.
4. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Keinsinyuran Dan Konsultasi Teknis YBDI (Yang berhubungan dengan itu) yaitu melakukan kegiatan usaha perancangan teknik, dan konsultasi, seperti permesinan, pabrik dan proses industri; proyek yang melibatkan teknik sipil, teknik hidrolik, teknik lalu lintas; jasa nasihat dan konsultasi rekayasa teknik, jasa rekayasa konstruksi bangunan gedung hunian dan nonhunian, jasa rekayasa pekerjaan teknik

sipil sumber daya air, jasa rekayasa untuk pekerjaan mekanikal dalam bangunan, jasa rekayasa bangunan fasilitas olahraga, jasa konsultasi teknik lingkungan, jasa konsultasi terkait konstruksi pekerjaan sistem kendali lalu lintas, jasa rekayasa konstruksi pembangkit jaringan transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik serta jasa rekayasa untuk proses industrial, produksi dan fasilitas produksi, jasa rekayasa lainnya, perluasan dan realisasi proyek yang berhubungan dengan teknik listrik dan elektro, teknik pertambangan, teknik kimia, mekanik, teknik industri dan teknik sistem dan teknik keamanan; proyek manajemen air; dan kegiatan manajemen proyek dan jasa penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan konstruksi; kegiatan perluasan proyek yang menggunakan AC, pendingin, kebersihan dan teknik pengontrolan polusi, teknik akustik dan lain-lain; kegiatan survei geofisika, geologi dan survei seismik atau gempa bumi termasuk jasa pembuatan prospektus dan jasa interpretasi geologi dan geofisika sektor konstruksi; kegiatan survei geodetik meliputi kegiatan survei batas dan tanah, survei hidrologi, survei keadaan di atas dan di bawah permukaan tanah dan kegiatan informasi spasial dan kartografi termasuk kegiatan pemetaan dan jasa pembuatan peta. Termasuk jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil transportasi, jasa fasilitasi teknis prasarana dan sarana umum sektor konstruksi, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 71102.

5. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Konsultasi Bisnis dan Broker Bisnis, yaitu melakukan kegiatan usaha pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis, seperti kegiatan broker bisnis yang mengatur pembelian dan penjualan bisnis berskala kecil dan menengah, termasuk praktik profesional, kegiatan broker hak paten (pengaturan pembelian dan penjualan hak paten), kegiatan penilaian selain real estat dan asuransi (untuk barang antik, perhiasan dan lain-lain), audit rekening dan informasi tarif barang atau muatan, kegiatan pengukuran kuantitas dan kegiatan peramalan cuaca. Tidak termasuk makelar real estat, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 74902.

c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur Permodalan TEP adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian TEP, yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp30.000.000.000,- terbagi atas 30.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000,-
 Modal Ditempatkan & disetor penuh : Rp18.000.000.000,- terbagi atas 18.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000,-

Susunan pemegang saham TEP berdasarkan struktur permodalan sebagaimana di atas adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp) @Rp1.000.000,-	Persentase (%)
Modal Dasar – Rp30.000.000.000,-	30.000	30.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Modal Disetor			
1. Ir. Hendry Gunawan	9.360	9.360.000.000	52
2. PT Bersatu Kita Tangguh	2.880	2.880.000.000	16
3. PT Inovasi Milenial Indonesia	2.880	2.880.000.000	16
4. PT Tiga Samudera Sumber Artha	2.880	2.880.000.000	16
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	18.000	18.000.000.000	100
Saham Dalam Portepel	12.000	12.000.000.000	

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018, individu yang menjadi pemilik manfaat Perseroan (ultimate beneficial owner) adalah Ir. Hendry Gunawan.

- d. Susunan Pengurus
Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris TEP pada saat ini adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian TEP, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Vicky Vergilius Gunawan
Direktur : Levina Junieta Gunawan
Direktur : Stanley Virginius Gunawan

Dewan Komisaris

Komisaris : Yuanita Tjoatjawinata

- e. Kegiatan Usaha
Pada saat Prospektus ini diterbitkan, TEP menjalankan kegiatan usaha Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya.
- f. Alamat:
Jalan Kapuk Kamal Kayu Besar Nomor 14, Desa/Kelurahan Kamal Muara,
Kec. Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta,
Kode Pos: 14470

2. PT BERSATU KITA TANGGUH (“BKT”)

- a. Pendirian dan Anggaran Dasar
BKT didirikan dengan nama PT Bersatu Kita Tangguh, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Utara. BKT didirikan berdasarkan Akta Pendirian BKT Nomor 21 tertanggal 22 November 2021, yang dibuat di hadapan Hendra Justin Fu, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang, yang telah memperoleh: (i) status badan hukum dari Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 29 November 2021 Nomor AHU-0076065.AH.01.01.Tahun 2021; dan (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0210271.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 November 2021; (iii) diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 073 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 031163 yang diterbitkan tanggal 13 September 2022 yang dikeluarkan oleh Asisten Manager Berita Negara atas nama Direksi Perum Percetakan Negara Republik Indonesia (“**Akta Pendirian BKT**”). Anggaran Dasar BKT belum mengalami perubahan sehingga Anggaran Dasar BKT adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian BKT.
- b. Maksud dan Tujuan
Maksud dan tujuan BKT serta Kegiatan Usaha BKT adalah sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 Anggaran Dasar berdasarkan Akta Pendirian BKT, yaitu sebagai berikut:
1. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Perusahaan Holding, yaitu melakukan kegiatan usaha dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. “*Holding Companies*” tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 64200.
 2. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Konsultansi Manajemen Industri yaitu melakukan kegiatan usaha bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen perusahaan industri, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 70204.

3. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya yaitu melakukan kegiatan usaha ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economis* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 70209.
 4. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Keinsinyuran Dan Konsultasi Teknis YBDI (Yang berhubungan dengan itu) yaitu melakukan kegiatan usaha perancangan teknik, dan konsultasi, seperti permesinan, pabrik dan proses industri; proyek yang melibatkan teknik sipil, teknik hidrolik, teknik lalu lintas; jasa nasihat dan konsultasi rekayasa teknik, jasa rekayasa konstruksi bangunan gedung hunian dan nonhunian, jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil sumber daya air, jasa rekayasa untuk pekerjaan mekanikal dalam bangunan, jasa rekayasa bangunan fasilitas olahraga, jasa konsultasi teknik lingkungan, jasa konsultasi terkait konstruksi pekerjaan sistem kendali lalu lintas, jasa rekayasa konstruksi pembangkit jaringan transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik serta jasa rekayasa untuk proses industrial, produksi dan fasilitas produksi, jasa rekayasa lainnya, perluasan dan realisasi proyek yang berhubungan dengan teknik listrik dan elektro, teknik pertambangan, teknik kimia, mekanik, teknik industri dan teknik sistem dan teknik keamanan; proyek manajemen air; dan kegiatan manajemen proyek dan jasa penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan konstruksi; kegiatan perluasan proyek yang menggunakan AC, pendingin, kebersihan dan teknik pengontrolan polusi, teknik akustik dan lain-lain; kegiatan survei geofisika, geologi dan survei seismik atau gempa bumi termasuk jasa pembuatan prospektus dan jasa interpretasi geologi dan geofisika sektor konstruksi; kegiatan survei geodetik meliputi kegiatan survei batas dan tanah, survei hidrologi, survei keadaan di atas dan di bawah permukaan tanah dan kegiatan informasi spasial dan kartografi termasuk kegiatan pemetaan dan jasa pembuatan peta. Termasuk jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil transportasi, jasa fasilitasi teknis prasarana dan sarana umum sektor konstruksi, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 71102.
 5. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Konsultasi Bisnis dan Broker Bisnis, yaitu melakukan kegiatan usaha pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis, seperti kegiatan broker bisnis yang mengatur pembelian dan penjualan bisnis berskala kecil dan menengah, termasuk praktik profesional, kegiatan broker hak paten (pengaturan pembelian dan penjualan hak paten), kegiatan penilaian selain real estat dan asuransi (untuk barang antik, perhiasan dan lain-lain), audit rekening dan informasi tarif barang atau muatan, kegiatan pengukuran kuantitas dan kegiatan peramalan cuaca. Tidak termasuk makelar real estat, sebagaimana termaktub dalam Lampiran KBLI nomor 74902.
- c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham
- Struktur Permodalan BKT adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian BKT, yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp25.280.000.000,- terbagi atas 2.528.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp10.000,-

Modal Ditempatkan & disetor penuh : Rp6.320.000.000,- terbagi atas 632.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp10.000,-

Susunan pemegang saham BKT berdasarkan struktur permodalan sebagaimana di atas adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp) @Rp10.000,-	Persentase (%)
Modal Dasar – Rp25.280.000.000,-	2.528.000	25.280.000.000	
Modal Ditempatkan dan Modal Disetor			
1. Vicky Vergilius Gunawan	379.200	3.792.000.000	60
2. Diana Roy Teguh	252.800	2.528.000.000	40
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	632.000	6.320.000.000	100
Saham Dalam Portepel	1.896.000	18.960.000.000	

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018, individu yang menjadi pemilik manfaat Perseroan (*Ultimate Beneficial Owner*) adalah Vicky Vergilius Gunawan.

d. **Susunan Pengurus**

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris BKT pada saat ini adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian BKT, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Vicky Vergilius Gunawan

Dewan Komisaris

Komisaris : Diana Roy Teguh

e. **Kegiatan Usaha**

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, BKT menjalankan kegiatan usaha Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya.

f. **Alamat:**

Jalan Kapuk Kamal Kayu Besar Nomor 14, Desa/Kelurahan Kamal Muara,
Kec. Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta,
Kode Pos: 14470

I. PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta No.47/2022 susunan Direksi dan Komisaris Perseroan yang menjabat saat ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama (Independen) : Jonathan Jochanan
Komisaris : Yuanita Tjoatjawinata
Komisaris : Levina Junieta Gunawan

Direksi

Direktur Utama : Vicky Vergilius Gunawan
Direktur : Trisna Wisanta

Lama masa jabatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah selama 5 (lima) tahun. Pembentukan dan pengaturan Dewan Komisaris dan Direksi telah mengacu dan sesuai dengan Peraturan Nomor 33/POJK.04/2014, termasuk ketentuan mengenai rangkap jabatan dan pemenuhan kualifikasi yang wajib dimiliki oleh Direksi.

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan.

	Jonathan Jochanan – Komisaris Utama (Independen) Warga Negara Indonesia Berusia 69 tahun, memperoleh gelar Sarjana Ekonomi/ Manajemen Keuangan dari Universitas Indonesia pada tahun 1987. Saat ini menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2022 dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 (lima) tahun sesuai dengan anggaran dasar. <u>Riwayat Pekerjaan:</u> <table><tr><td>2015 - Sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris Utama (independen) – PT. Buyung Poetra Sembada Tbk</td></tr><tr><td>2010 - sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris Utama (independen) – PT. Wintermar Offshore Marine Tbk</td></tr><tr><td>2008 - 2010</td><td>:</td><td>Direktur Utama - PT. Eastern Star Capital</td></tr><tr><td>2006 - 2007</td><td>:</td><td>Direktur Utama – PT Bahana Sekuritas</td></tr><tr><td>2005 - 2006</td><td>:</td><td>Direktur - PT. Bahana TCW Investment Management</td></tr><tr><td>2004 - 2005</td><td>:</td><td>Senior Wakil Presiden PT. Bahana Pembinaan Usaha Indonesia</td></tr><tr><td>2000 – 2003</td><td>:</td><td>Direktur Utama PT. Jisawi Finas</td></tr></table>	2015 - Sekarang	:	Komisaris Utama (independen) – PT. Buyung Poetra Sembada Tbk	2010 - sekarang	:	Komisaris Utama (independen) – PT. Wintermar Offshore Marine Tbk	2008 - 2010	:	Direktur Utama - PT. Eastern Star Capital	2006 - 2007	:	Direktur Utama – PT Bahana Sekuritas	2005 - 2006	:	Direktur - PT. Bahana TCW Investment Management	2004 - 2005	:	Senior Wakil Presiden PT. Bahana Pembinaan Usaha Indonesia	2000 – 2003	:	Direktur Utama PT. Jisawi Finas
2015 - Sekarang	:	Komisaris Utama (independen) – PT. Buyung Poetra Sembada Tbk																				
2010 - sekarang	:	Komisaris Utama (independen) – PT. Wintermar Offshore Marine Tbk																				
2008 - 2010	:	Direktur Utama - PT. Eastern Star Capital																				
2006 - 2007	:	Direktur Utama – PT Bahana Sekuritas																				
2005 - 2006	:	Direktur - PT. Bahana TCW Investment Management																				
2004 - 2005	:	Senior Wakil Presiden PT. Bahana Pembinaan Usaha Indonesia																				
2000 – 2003	:	Direktur Utama PT. Jisawi Finas																				
	Yuanita Tjoatjawinata – Komisaris Warga Negara Indonesia Berusia 63 tahun, memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Parahyangan pada tahun 1985. Saat ini menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2011 dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 (lima) tahun sesuai dengan anggaran dasar. <u>Riwayat Pekerjaan:</u> <table><tr><td>2011 – Sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris Perseroan</td></tr><tr><td>2016 – Sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris PT Morijaya Mitra Jasa</td></tr><tr><td>2016 – sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris PT Bumi Enviro Lestari</td></tr><tr><td>2016 – sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris PT Cipta Eco Swadaya</td></tr><tr><td>2016 – sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris PT Pertamina Sukses Abadi</td></tr><tr><td>2016 – sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris PT Visi Prima Artha</td></tr><tr><td>2016 – sekarang</td><td>:</td><td>Komisaris PT Daurulang Sejahtera Abadi</td></tr></table>	2011 – Sekarang	:	Komisaris Perseroan	2016 – Sekarang	:	Komisaris PT Morijaya Mitra Jasa	2016 – sekarang	:	Komisaris PT Bumi Enviro Lestari	2016 – sekarang	:	Komisaris PT Cipta Eco Swadaya	2016 – sekarang	:	Komisaris PT Pertamina Sukses Abadi	2016 – sekarang	:	Komisaris PT Visi Prima Artha	2016 – sekarang	:	Komisaris PT Daurulang Sejahtera Abadi
2011 – Sekarang	:	Komisaris Perseroan																				
2016 – Sekarang	:	Komisaris PT Morijaya Mitra Jasa																				
2016 – sekarang	:	Komisaris PT Bumi Enviro Lestari																				
2016 – sekarang	:	Komisaris PT Cipta Eco Swadaya																				
2016 – sekarang	:	Komisaris PT Pertamina Sukses Abadi																				
2016 – sekarang	:	Komisaris PT Visi Prima Artha																				
2016 – sekarang	:	Komisaris PT Daurulang Sejahtera Abadi																				
	Levina Junieta Gunawan – Komisaris Warga Negara Indonesia Berusia 36 tahun, memperoleh gelar Master dari Architecture University of California Los Angeles pada tahun 2010.																					

	Saat ini menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2021 dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 (lima) tahun sesuai dengan anggaran dasar. <u>Riwayat Pekerjaan:</u> 2021 - Sekarang : Komisaris Perseroan 2021 – Sekarang : Direktur Utama PT Pertamina Sukses Bersatu 2021 – Sekarang : Direktur PT Daurulang Sejahtera Abadi 2021 – Sekarang : Direktur PT Cipta Eco Swadaya 2021 – Sekarang : Direktur PT Bumi Enviro Lestari 2014 – Sekarang : Interior Architect Bion Interior Design 2012 – 2014 : Interior Architect PT Metaphor Interior
	Vicky Vergilius Gunawan – Direktur Utama Warga Negara Indonesia Berusia 40 tahun, memperoleh gelar Magister Industrial and Operations Engineering dan Magister Electrical Engineering, keduanya dari University of Michigan pada tahun 2005. Saat ini menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak 2011 dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 (lima) tahun sesuai dengan anggaran dasar. <u>Riwayat Pekerjaan:</u> 2011 - Sekarang : Direktur Utama Perseroan 2011 - Sekarang : Direktur Utama PT Visi Prima Artha 2020 - Sekarang : Direktur Utama PT Bumi Enviro Lestari 2016 – Sekarang : Direktur Utama PT Cipta Eco Swadaya 2007 – Sekarang : Direktur Utama PT Daurulang Sejahtera Abadi 2005 – 2006 : Operations Leadership Associate United Technologies Corporation
	Trisna Wisanta - Direktur Warga Negara Indonesia Berusia 53 tahun, memperoleh gelar Magister Ekonomi dari IPMI Business School pada tahun 2003. Saat ini menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2022 dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 (lima) tahun sesuai dengan anggaran dasar. <u>Riwayat Pekerjaan:</u> 2022 - sekarang : Direktur Perseroan 2021 - 2022 : Komisaris Independen Perseroan 2015 – 2021 : Direktur dan Direktur Keuangan PT Nirvana Wastu Pratama 2013 – 2015 : Group Financial Controller PT Hero Supermarket Tbk 2012 – 2013 : Financial Controller Coca Cola Amatil Indonesia 2007 – 2012 : Financial Controller PT Tirta Investama 2000 – 2007 : Senior Finance Manager Saint-Gobain Abrasives Indonesia

Terdapat anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang memiliki hubungan kekeluargaan dimana Yuanita Tjoatjawinata merupakan ibu dari Vicky Vergilius Gunawan dan Levina Junieta Gunawan.

Tidak terdapat kepentingan lain yang bersifat material di luar kapasitasnya sebagai anggota Direksi terkait Penawaran Umum Efek bersifat ekuitas atau pencatatannya di Bursa Efek.

Dalam hal pengurusan dan pengawasan yang dilakukan oleh Anggota Direksi, tidak terdapat hal yang dapat menghambat kemampuan anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi demi kepentingan 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.

J. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan senantiasa memperhatikan dan mematuhi prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) sebagaimana diatur dalam peraturan OJK dan Bursa Efek Indonesia. *Good Corporate Governance* ("GCG") pada dasarnya diciptakan sebagai sistem pengendalian dan pengaturan perusahaan, yang berperan sebagai pengukur kinerja yang sehat sebuah perusahaan melalui etika kerja dan prinsip-prinsip kerja yang baik. Sistem ini menjaga Perseroan agar dikelola secara terarah untuk memberikan keuntungan bagi stakeholder.

Manajemen menyadari bahwa pelaksanaan tata kelola perusahaan membutuhkan suatu kesadaran, kerja keras dan dukungan dari pihak ketiga. Selain itu manajemen juga menyadari pentingnya konsistensi serta penyempurnaan dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik.

Hal yang berkaitan dengan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (GCG) dilakukan Perseroan melalui penerapan prinsip-prinsip dalam GCG diantaranya transparansi, profesionalisme, akuntabilitas serta pertanggungjawaban.

Untuk menerapkan tata kelola perusahaan Perseroan mempersiapkan perangkat-perangkatnya sebagai berikut : Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen, Direksi, Sekretaris Perusahaan, Komite Audit, dan Unit Audit Internal.

Dewan Komisaris

Perseroan memiliki seorang Komisaris Utama, dan seorang Komisaris Independen. Hal tersebut telah memenuhi ketentuan atas pemenuhan Persyaratan POJK No. 33/2014, yaitu memiliki Komisaris Independen sekurang-kurangnya 30% (tiga puluh persen) dari jajaran anggota Dewan Komisaris. Berdasarkan POJK No. 33/2014, Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat pada Direksi.

Sesuai dengan POJK No. 33/2014, Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengadakan rapat dewan komisaris sekurang-kurangnya 1 (satu) kali setiap 2 (dua) bulan dan rapat tersebut dihadiri oleh seluruh Dewan Komisaris.

Berikut rincian Rapat Anggota Dewan Komisaris sejak September 2022 sampai dengan Oktober 2022:

Nama	Jabatan	Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	Frekuensi Kehadiran
Jonathan Jochanan	Komisaris Utama (Independen)	1	1	100%
Yuanita Tjoatjawinata	Komisaris	1	1	100%
Levina Junieta Gunawan	Komisaris	1	1	100%

Berikut ini Rincian Rapat Anggota Dewan Komisaris sejak Januari 2022 sampai dengan September 2022:

Nama	Jabatan	Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	Frekuensi Kehadiran
Yuanita Tjoatjawinata	Komisaris Utama	1	1	100%
Levina Junieta Gunawan	Komisaris	1	1	100%
Trisna Wisanta	Komisaris (Januari – Juni 2022)	1	1	100%

Sehingga sejak Januari 2022 sampai dengan Pernyataan Pendaftaran, Dewan Komisaris Perseroan telah melakukan Rapat Anggota Dewan Komisaris sebanyak 2 kali.

Dewan Komisaris Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan rapat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pelaksanaan tugas dari dewan Komisaris adalah:

- Dewan Komisaris melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat atau arahan kepada Direksi.
- Dewan Komisaris melakukan rapat untuk pembentukan komite-komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Direksi.

Sesuai dengan POJK No. 33/2014 Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengadakan rapat dengan Direksi sekurang-kurangnya 1 (satu) kali setiap 4 (empat) bulan.

Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja Dewan Komisaris berakhir.

Direksi

Perseroan memiliki Direktur Utama dan Direktur yang secara bersama-sama bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan jalannya seluruh aktivitas usaha Perseroan.

Berdasarkan POJK No. 33/2014, berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab Direksi:

- Menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan atau Perusahaan Publik untuk kepentingan Perseroan atau Perusahaan Publik sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan atau Perusahaan Publik yang ditetapkan dalam anggaran dasar.
- Menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.
- Melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.

Sesuai dengan POJK No. 33/2014 Direksi Perseroan diwajibkan untuk mengadakan rapat direksi sekurang-kurangnya 1 (satu) kali setiap bulan.

Berikut rincian Rapat Anggota Direksi sejak September 2022 sampai dengan Oktober 2022:

Nama	Jabatan	Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	Frekuensi Kehadiran
Vicky Vergilius Gunawan	Direktur Utama	3	3	100%
Trisna Wisanta	Direktur	3	3	100%

Berikut ini Rincian Rapat Anggota Direksi Sejak Januari 2022 sampai dengan September 2022:

Nama	Jabatan	Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	Frekuensi Kehadiran
Vicky Vergilius Gunawan	Direktur Utama	2	2	100%
Trisna Wisanta	Direktur (Sejak Juni 2022)	2	2	100%

Sehingga sejak Januari 2022 sampai dengan Pernyataan Pendaftaran, Direksi Perseroan telah melakukan Rapat Anggota Direksi sebanyak 5 kali.

Direksi Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan rapat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

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 dari anggota Dewan Komisaris merupakan Komisaris Independen. Hasil dari rapat Dewan Komisaris mengenai remunerasi tersebut dituangkan dalam risalah rapat dan didokumentasikan oleh Perseroan.

Sampai saat Prospektus ini dibuat, belum terdapat program pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi Direksi yang diikuti oleh Direksi. Kedepannya Direksi akan aktif dalam program pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi Direksi.

Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja Direksi berakhir.

Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary)

Sehubungan Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan Publik ("POJK Nomor 35/2014"), Perseroan telah mengangkat Trisna Wisanta sebagai Sekretaris Perusahaan terhitung sejak tanggal 30 September 2022 berdasarkan Surat Keputusan Direksi Pengangkatan Sekretaris Perusahaan Nomor : 007/VAST-GCG/IX/2022 tertanggal 30 September 2022.

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan yang mengacu pada POJK No. 35/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Perseroan atau Perusahaan Publik antara lain sebagai berikut:

- a. Memberikan masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-undang nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal serta peraturan-peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan sesuai dengan norma-norma *corporate governance* secara umum;
- b. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Sebagai penghubung antara dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, *stakeholder*, dan masyarakat;
- d. Memelihara hubungan yang baik antara Perseroan dengan media masa;
- e. Memberikan pelayanan kepada masyarakat (pemodal) atas setiap Informasi yang dibutuhkan pemodal berkaitan dengan kondisi Perseroan;
- f. Melaksanakan kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan Perseroan tersebut di atas antara lain Laporan Tahunan, Rapat Umum Pemegang Saham, Keterbukaan Informasi, dan lain-lain sebagainya;
- g. Mempersiapkan praktik *Good Corporate Governance* (GCG) di lingkungan Perseroan;
- h. Menjaga dan mempersiapkan dokumentasi Perseroan, termasuk notulen dari Rapat Direksi dan Rapat Dewan Komisaris serta hal-hal terkait.

Keterangan mengenai Sekretaris Perusahaan Perseroan:

Nama	:	Trisna Wisanta
Alamat	:	Jl. Tembesu No.8A, Kel. Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung, Lampung 35122
Telepon	:	(0721) 8030 075
Email	:	Corporate.secretary@vastland.co.id

Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Sekertaris Perusahaan dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.

Saat ini, Sekretaris Perseroan belum mengikuti program dan pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi, namun kedepannya Sekretaris Perseroan akan mengikuti program dan pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi.

Komite Audit

Perseroan telah membentuk Komite Audit dan membuat Piagam Komite Audit. Piagam Komite Audit merupakan pedoman kerja bagi Komite Audit.

Komite Audit diangkat sebagaimana diatur dalam POJK No. 55/2015, berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Komite Audit Nomor: 003/VAST-GCG/IX/2022 tertanggal 30 September 2022 dengan masa jabatan Komite Audit adalah tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 periode berikutnya.

Komite ini bertugas untuk memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris Perseroan terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi Perseroan kepada Dewan Komisaris Perseroan serta mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris Perseroan, yang antara lain meliputi:

- a. Membuat rencana kegiatan tahunan yang disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan;
- b. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;
- c. Melakukan penelaahan atas ketaatan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan.
- d. Melakukan penelaahan/penilaian atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi Perseroan atas semua temuan auditor internal;
- e. Melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Dewan Komisaris Perseroan atas pengaduan yang berkaitan dengan Perseroan;
- f. Menjaga kerahasiaan dengan Akuntan Publik atas data dan informasi Perseroan;
- g. Mengawasi hubungan dengan Akuntan Publik dan mengadakan rapat/pembahasan dengan Akuntan Publik;
- h. Membuat, mengkaji, dan memperbaharui pedoman Komite Audit bila perlu;
- i. Memberikan pendapat independen apabila terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan Publik atas jasa yang diberikan;
- j. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris Perseroan mengenai penunjukan Akuntan Publik, didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan *fee*;
- k. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen resiko yang dilakukan oleh Direksi Perseroan, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau resiko yang dilakukan oleh Direksi Perseroan, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau resiko di bawah Dewan Komisaris Perseroan; dan
- l. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris Perseroan terkait potensi benturan kepentingan Perseroan.

Wewenang Komite Audit:

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan;
- b. Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- c. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan).

Susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua		Jonathan Jochanan – Komisaris Utama (Independen)
Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Ketua Komite Audit dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.		
Anggota 1	:	Kuswara
Pendidikan	:	MBA, De La Salle University, Phillipines
Riwayat Pekerjaan	:	2022 – sekarang : Komite Audit Perseroan 2022 – sekarang : Komite Audit Kobexindo Tractor Tbk.

		2022 – sekarang : Direktur dan Corporate Secretary PT Alkindo Naratama Tbk. 2010 – 2022 : Direktur Independen dan Corporate Secretary PT Alkindo Naratama Tbk. 2008 – 2010 : Manager, PT Iwama Prima Textiles Mills 2006 – 2007 : Manager, PT Central Protenia Prima Tbk. 2004 – 2006 : Manager, PT Charoen Pokphan Indonesia Tbk.
Anggota 2	:	Paul Rachmat Wulur
Pendidikan	:	Sarjana Ekonomi, Universitas Atma Jaya
Riwayat Pekerjaan	:	2022 – Sekarang : Komite Audit Perseroan 2019 – sekarang : Komisaris Independen PT Bhakti Multi Artha Tbk. 2019 – Sekarang : Komite Audit PT Palma Serasih Tbk. 2015 – 2018 : Advisor PT Sindunegaran Karya Sejahtera 1996 – 2014 : Risk Management Head for Financial Institution Division PT Bank Danamon Indonesia Tbk

Untuk memenuhi Pasal 12 POJK No. 55/2015, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit Nomor: 004/VAST-GCG/IX/2022 tanggal 30 September 2022.

Sesuai dengan POJK No. 55/2015, Rapat Komite Audit dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 3 (tiga bulan) dan dihadiri oleh lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah anggota. Dikarenakan baru efektif menjabat pada 30 September 2022, rapat anggota Komite Audit dan pelaksanaan kegiatan Komite Audit belum diselenggarakan.

Pembahasan terkait rapat anggota Komite Audit adalah membahas dan menyusun secara lengkap program kerja untuk pelaksanaan pengawasan terhadap kinerja Direksi.

Unit Audit Internal

Perseroan juga telah membentuk Unit Audit Internal dan membuat Piagam Audit Internal guna menyusun dan melaksanakan audit internal tahunan serta hal-hal lainnya yang berkaitan laporan keuangan dan pengendalian internal yang sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya.

Sesuai dengan POJK No.56, maka Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Surat Penunjukan Direksi Perseroan Nomor 002/VAST-GCG/IX/2022 tertanggal 30 September 2022.

Piagam audit internal Perseroan telah disusun sesuai dengan POJK No.56 mengenai pembentukan dan pedoman penyusunan piagam audit internal.

Unit Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- e. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris;
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- g. Bekerja sama dengan Komite Audit;
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- i. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal:

- Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang Perseroan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
- Mengadakan rapat secara berkala dan insidentil Dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Unit Audit Internal terdiri atas 1 (satu) orang yang bertugas sebagai Ketua merangkap anggota. Susunan Unit Audit Internal Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama	:	David Krisnandika
Pendidikan	:	Sarjana <i>Management</i> dari Universitas Terbuka, Lampung.
Pengalaman Kerja	:	2016 – sekarang : <i>Accounting Supervisor</i> Perseroan
	:	2012 – 2016 : <i>Finance Manager</i> PT Sinar Sejahtera Tjaya Tjipta Group

Untuk memenuhi Pasal 9 POJK No. 56/2015, Perseroan telah memiliki Piagam Unit Audit Internal nomor 001/VAST-GCG/IX/2022 tanggal 30 September 2022.

Rapat Audit Internal dilakukan secara berkala dihadiri oleh Ketua dan/atau anggota bersamaan dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau komite audit.

Selain itu audit internal Perseroan juga secara berkala mengevaluasi ketaatan terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan seluruh kegiatan dan transaksi yang dilakukan Perseroan serta melakukan evaluasi atas sistem pelaporan informasi keuangan dan operasional. Audit internal Perseroan telah memberikan rekomendasi-rekomendasi peningkatan efisiensi proses bisnis dan sistem pelaporan kepada manajemen Perseroan.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Sesuai Peraturan OJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik ("POJK No. 34/2014"), pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi dalam Perseroan dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi Nomor 005/VAST-GCG/IX/2022 tertanggal 30 September 2022 dengan susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sebagai berikut:

Ketua	:	Jonathan Jochanan – Komisaris Utama (Independen) Perseroan
Anggota	:	Yuanita Tjoatjawinata – Komisaris
Anggota	:	Levina Junieta Gunawan – Komisaris

Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Ketua Komite Audit dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.

Untuk memenuhi Pasal 19 POJK No. 34/2014, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi nomor 006/VAST-GCG/IX/2022 tanggal 30 September 2022

Jumlah gaji dan tunjangan Dewan Direksi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp60.000.000,- ; Rp240.000.000,-; Rp240.000.000,-; dan Rp240.000.000,-.

Jumlah gaji dan tunjangan Dewan Komisaris untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp180.000.000,- Rp240.000.000,- Rp120.000.000,- dan Rp120.000.000,-.

Sistem Pengendalian Internal

Pengendalian keuangan dan operasional dilakukan melalui pengawasan terhadap setiap aktivitasnya. Dewan Direksi Perseroan secara aktif melakukan pengawasan terhadap operasi bisnis Perseroan melalui unit audit internal yang bertugas mengawasi proses-proses bisnis yang dijalankan oleh karyawan Perseroan. Dewan Komisaris Perseroan juga secara periodik mengadakan pembahasan dengan komite audit untuk membahas kelemahan-kelemahan yang ada pada proses bisnis Perseroan.

Laporan yang teratur memudahkan manajemen untuk melakukan pengawasan dan koreksi setiap penyimpangan terhadap aktivitas keuangan dan operasional. Manajemen juga memasang orang-orang yang berintegritas dan cakap dalam pekerjaannya untuk memastikan bahwa sistem pengendalian internal berjalan sebagaimana yang diharapkan. Perseroan melakukan penelaahan sistem pengendalian internal secara periodik. Pengawasan terhadap aset-aset Perseroan dilakukan dengan pelaporan yang teratur ditelaah oleh auditor internal dan auditor eksternal.

Manajemen Risiko

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan dihadapkan dengan berbagai macam risiko yang dijelaskan dalam Bab VII Prospektus tentang Faktor Risiko. Untuk meminimalisasi risiko-risiko tersebut, Perseroan melakukan manajemen risiko antara lain:

1. Risiko tidak berhasil memperoleh lahan baru yang sesuai dengan kebutuhan Perseroan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan membutuhkan ketersediaan lahan untuk dibangun yang kemudian disewakan kepada pelanggan. Untuk memitigasi Risiko tidak memperoleh lahan tersebut, Perseroan berusaha menemukan dan mendapatkan lahan yang dibutuhkan untuk pergudangan dengan berbagai cara, diantaranya dengan langsung datang mengunjungi area tersebut dan melakukan negosiasi dengan pemilik, atau bekerjasama dengan agen properti.

2. Risiko pendanaan dalam melakukan pembelian lahan dan pembangunan gudang

Dalam membangun pergudangan, Perseroan membutuhkan anggaran yang tidak sedikit, sehingga Perseroan membutuhkan tambahan pendanaan dari pihak ketiga. Perseroan selalu menjaga reputasi atas pembayaran kredit, sehingga diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi pihak ketiga tersebut untuk memberikan pendanaan.

3. Risiko tidak mendapatkan pelanggan

Dalam memitigasi risiko tidak mendapatkan pelanggan, Perseroan aktif melakukan pemasaran yang luas dengan melakukan komunikasi pemasaran baik yang dilakukan oleh internal Perseroan, maupun kerjasama dengan agen properti untuk melakukan pemasaran. Selain itu, Perseroan selalu menjaga hubungan baik dengan pelanggan yang ada saat ini dengan harapan agar pelanggan tersebut mempertimbangkan untuk melakukan perpanjangan sewa penggunaan gudang Perseroan.

4. Risiko pengambilalihan lahan untuk kepentingan pemerintah

Perseroan mematuhi Peraturan dan kebijakan yang ditetapkan Pemerintah, walaupun hal tersebut terkait pengambilalihan lahan yang saat ini dimiliki oleh Perseroan. Untuk memitigasi risiko tersebut, diawal pada saat Perseroan melakukan akuisisi lahan, Perseroan akan mempelajari rencana pengembangan pemerintah terhadap wilayah target akuisisi Perseroan dan berusaha memastikan bahwa lahan yang akan dikembangkan tidak menjadi penghalang bagi rencana pengembangan pemerintah yang dapat berdampak pada pengambilalihan lahan bagi kepentingan pemerintah.

5. Risiko infrastruktur yang belum memadai

Untuk memitigasi risiko infrastruktur yang belum memadai, Perseroan selalu berusaha memastikan sebelum menentukan lahan yang akan dibangun, bahwa lahan tersebut telah memiliki akses yang mudah bagi kepentingan distribusi penyewa.

6. Risiko Sengketa Lahan dan Gugatan Hukum

Ketelitian dalam melakukan akuisisi lahan selalu dilakukan oleh Perseroan sebelum memutuskan untuk melakukan akuisisi, Perseroan menghindari kemungkinan adanya sengketa dan gugatan hukum yang akan terjadi dimasa yang akan datang. Apabila dirasa lahan yang ingin diakuisisi tersebut memiliki potensi gugatan, maka Perseroan akan menghindari lahan tersebut dan mencari alternatif pada lahan lain dengan status kepemilikan yang tidak bermasalah atau berpotensi bermasalah dimasa yang akan datang.

7. Risiko Bencana Alam

Perseroan menyadari bahwa gudang Perseroan terletak di berbagai daerah dengan kontur tanah yang berbeda-beda, serta potensi bencana yang beragam pada beberapa daerah tertentu, untuk memitigasi risiko bencana alam, Perseroan memastikan spesifikasi bangunan dan penyanggahnya telah sesuai dan cukup untuk dapat melindungi kerusakan akibat bencana alam. Selain itu, Perseroan melakukan kerjasama dengan asuransi, dengan harapan dapat meringankan kerugian apabila aset Perseroan terkena dampak atas bencana.

8. Risiko Kontrak dengan Pelanggan

Perseroan menyadari bahwa pendapatan yang diterima oleh Perseroan bersumber dari pelanggan/penyewa gudang Perseroan. sehingga untuk memastikan pelanggan memenuhi seluruh ketentuan dan persyaratan yang terdapat pada kontrak, sebelum melakukan penandatanganan kesepakatan, Perseroan melakukan negosiasi yang baik dengan pelanggan yang diusahakan dengan kondisi yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak. Hal tersebut dapat menghindari risiko Pelanggan tidak memenuhi ketentuan dan persyaratan yang telah disepakati.

Tanggung Jawab Social (Corporate Social Responsibility)

Perseroan berkeyakinan bahwa untuk menjaga kelangsungan usahanya, Perseroan tidak hanya harus menjalankan aktivitas bisnis namun juga harus melakukan penerapan *Corporate Social Responsibility* (CSR) yang merupakan salah satu cara untuk membentuk fondasi yang kokoh dalam mencapai Visi dan Misi Perseroan. Sampai pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah melaksanakan program CSR sebagai bagian dari *Good Corporate Governance* (GCG), Perseroan selalu berupaya dalam memberikan kepedulian terhadap warga di lokasi usaha.

Berikut ini merupakan beberapa dokumentasi kegiatan CSR yang dilakukan Perseroan:

	
Bantuan sosial, Tanjung Api api Palembang, 25 september 2022	bantuan sumur bor untuk RT 10 dan 11 kelurahan waylunik kota Bandar Lampung, 30 Juli 2021



Bantuan sosial waylunik panjang kota Bandar Lampung, 28 Desember 2021

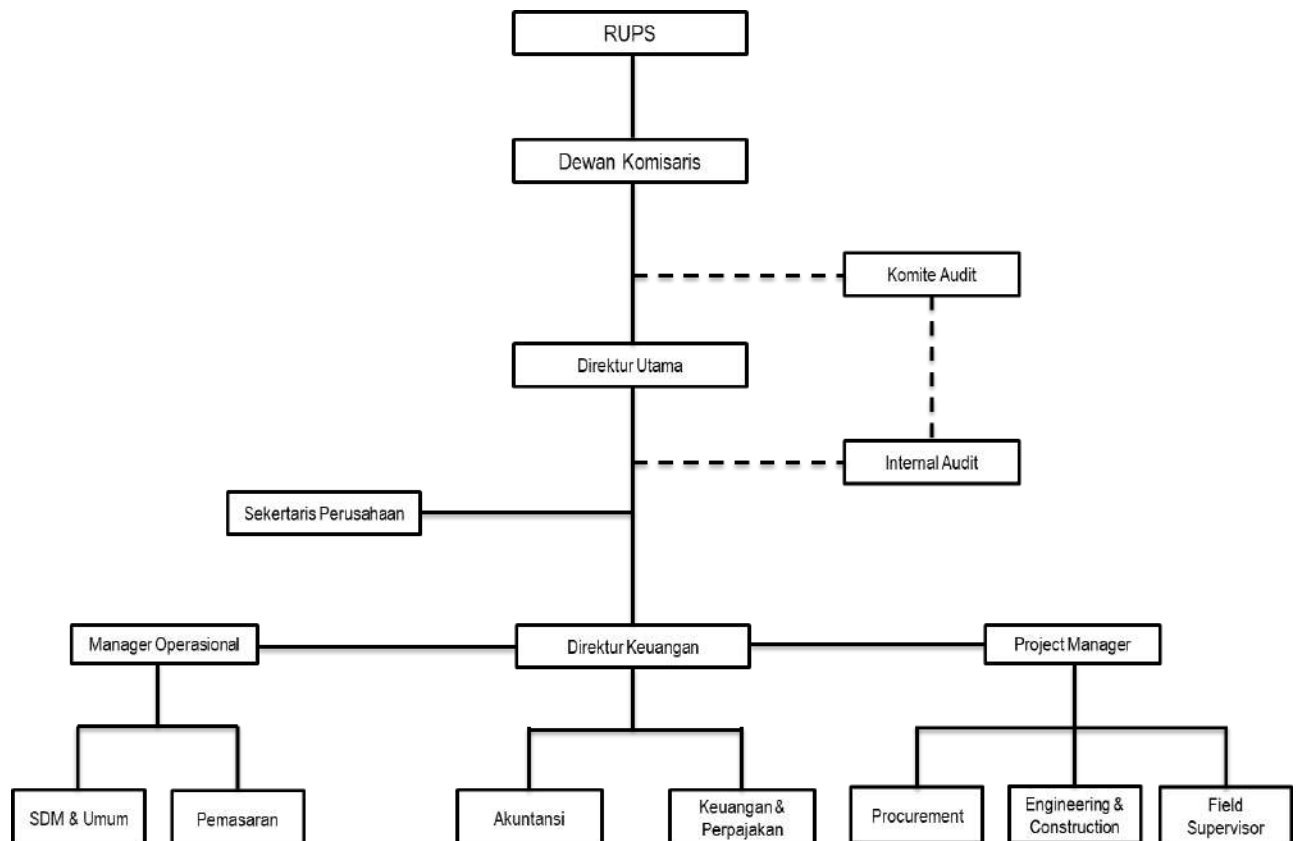


Bantuan sosial Palembang Tanjung Api api, 25 September 2022

Sumber: Perseroan

Struktur Organisasi Perseroan

Berikut ini merupakan struktur organisasi Perseroan:



K. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber daya manusia yang berkualitas baik dan memiliki pengetahuan serta keterampilan yang cakap merupakan modal yang penting dalam Perseroan. Strategi dan tujuan jangka panjang yang akan dicapai oleh Perseroan, juga tergantung kepada kemampuan mendayagunakan sumber daya manusia yang dimiliki.

Selama ini Perseroan telah memberikan gaji dan upah yang telah memenuhi ketentuan Upah Minimum Propinsi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu, Perseroan juga menyediakan sarana dan fasilitas untuk menunjang kesejahteraan karyawan di antaranya BPJS kesehatan dan Ketenagakerjaan.

Saat ini, Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan yang dibuat dan diberlakukan di lingkungan Perseroan untuk mengatur hak dan kewajiban serta hubungan kerja antara Perseroan dan karyawan. Peraturan Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Dinas Tenaga Kerja Pemerintah Kota Bandar Lampung.

Seluruh karyawan Perseroan merupakan tenaga kerja dalam negeri, Perseroan tidak memiliki tenaga kerja asing.

Komposisi karyawan Perseroan menurut status kerja, jenjang jabatan, jenjang usia, tingkat pendidikan, jenjang aktivitas utama dan lokasi per 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, adalah sebagai berikut:

Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Status Karyawan

Status	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Tetap	18	6	5	3
TidakTetap	3	11	6	5
Jumlah	21	17	11	8

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Jenjang Jabatan

Jabatan	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Manajer	1	1	1	1
Staff	15	11	6	3
Operasional/lapangan	5	5	4	4
Jumlah	21	17	11	8

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Jenjang Usia

Usia	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
31 - 45 Tahun	9	9	9	7
21 - 30 Tahun	12	8	2	1
Jumlah	21	17	11	8

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Jenjang Pendidikan

Pendidikan	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
S1	21	17	11	8

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Aktivitas

Aktivitas	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Penanggung Jawab Kegiatan	1	1	1	1
Administrasi	5	5	1	1
Akuntansi	2	2	1	1
Sipil dan Arsitektur	4	2	2	1
Perpajakan	1	1	1	1

Aktivitas	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Procurement	2	2	1	1
Pengawas Proyek	6	4	4	2
Jumlah	21	17	11	8

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Lokasi

Lokasi	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Provinsi Lampung	20	16	10	7
Provinsi Palembang	1	1	1	1
Jumlah	21	17	11	8

Sumber: Perseroan

Tidak terdapat perjanjian yang melibatkan karyawan dan manajemen dalam kepemilikan saham Perseroan termasuk perjanjian yang berkaitan dengan program kepemilikan saham Perseroan oleh karyawan atau anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

L. KETERANGAN TENTANG PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI OLEH PERSEORAN, DIREKSI DAN KOMISARIS PERSEROAN

Sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan Perseroan, Direksi, dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat perkara hukum baik perkara perdata dan/atau pidana termasuk sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan/atau perkara kepailitan, dan/atau hak atas kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, perkara perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial, perkara perpajakan di Pengadilan Pajak, perkara di bidang persaingan usaha pada komisi pengawas persaingan usaha, dan/atau perkara hukum yang jalur penyelesaiannya melalui mediasi dan/atau perkara lainnya di badan arbitrase manapun, baik di Indonesia maupun di luar negeri, termasuk Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau somasi/klaim yang telah atau mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan dan rencana Penawaran Umum.

M. PERSETUJUAN LINGKUNGAN

Sehubungan dengan kegiatan usaha, Perseroan menyadari pentingnya menjaga kelestarian lingkungan. Perseroan memastikan bahwa kegiatan usahanya tidak merusak lingkungan sekitar, Perseroan selalu berusaha agar lingkungan sekitar tetap terjaga dengan baik, oleh karena itu, Perseroan telah memiliki izin persetujuan lingkungan diantaranya:

- Persetujuan Lingkungan yang merupakan tindak lanjut dari dokumen DELH Perseroan berupa Izin Lingkungan Nomor 1871/503/00077/660-IL/III.16/I/2021 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung tanggal 13 Januari 2021.
- Persetujuan Lingkungan berdasarkan Keputusan Bupati Banyuasin Nomor 757/KPTS/BLH/2015 tentang Pemberian Izin Lingkungan Rencana Pembangunan Kompleks Pergudangan dan Perkantoran Serta Fasilitas Penunjang Lainnya Pada Areal Seluas 7 Hektar oleh Perseroan Yang Berlokasi di Desa Gasing, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin Tahun 2015 yang diterbitkan oleh Bupati Banyuasin tanggal 1 Oktober 2015.
- Persetujuan Lingkungan berdasarkan Surat Nomor 510.44/380/22 perihal Rekomendasi atas UKL-UPL Kegiatan Pergudangan Oleh Perseroan di Desa Wonoboyo, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten yang disampaikan oleh Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Klaten pada tanggal 11 Agustus 2016.

N. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

1. Umum

Sejak Pendirian Perseroan pada tahun 2011, Perseroan telah berfokus pada bidang usaha pengembangan Properti Logistik pergudangan dengan Fokus Utama Dalam Pengembangan dan Penyewaan Gudang dalam bentuk *Built-To-Suit* Dan *General Warehouses*. Gudang yang dimiliki perseroan disewakan untuk berbagai industri, umumnya untuk kebutuhan *Fast Moving Customer Goods (FMCG)*, *Beverage*, Komoditi Perdagangan, dan Penyedia 3PL (*Third Party Logistics*).

Dalam pertumbuhan perekonomian, meningkatnya kebutuhan atas pergudangan, yang di dukung oleh perkembangan layanan *e-commerce* mengakibatkan meningkatnya kebutuhan atas pergudangan untuk mempermudah distributor dalam memenuhi permintaan pelanggannya. Perseroan memberikan layanan pergudangan yang dapat menjadi solusi Kebutuhan cepat atas pergudangan yang sesuai dengan spesifikasi atas kebutuhan pelanggan. Dalam memenuhi permintaan pelanggan, ketepatan dan kecepatan penyediaan gudang merupakan salah satu faktor yang paling penting, Perseroan selalu berusaha untuk memastikan bahwa Perseroan berkomitmen pada semua persyaratan yang telah disepakati, terutama *timeline* yang telah disepakati dalam peyediaan Gudang dengan mempertahankan kualitas bangunan yang unggul. Didukung oleh pengalaman dalam industri pengembangan properti logistic pergudangan. Perseroan memahami perbedaan persyaratan dan spesifikasi yang dibutuhkan untuk setiap industri pelanggannya, sehingga memudahkan bagi Perseroan untuk menyediakan gudang yang sesuai dengan industry pelanggan.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan senantiasa berpedoman pada visi dan misi yang telah ditetapkan, yang juga merupakan wujud dari aspirasi pendiri Perseroan. Visi dan misi Perseroan adalah sebagai berikut :

VISI:

Menjadi pengembang gudang terkemuka yang dibangun sesuai kebutuhan yang terus memberikan fasilitas dan layanan logistik berkualitas tinggi untuk memenuhi kebutuhan pelanggan.

MISI

- Mengembangkan solusi fasilitas logistik kelas dunia dan modern untuk pelanggan.
- Membangun hubungan jangka panjang dan saling menguntungkan dengan mitra bisnis.
- Mengembangkan dan melibatkan talenta untuk menjadi inovatif dan efisien dalam memenuhi tujuan serta cita-cita semua pemegang saham.
- Memaksimalkan laba dengan menerapkan disiplin keuangan yang baik dalam semua investasi dan rencana investasi.

2. Layanan Perseroan

Dalam menjalankan kegiatan pengembangan dan penyewaan pergudangan, Perseroan memberikan konsep layanan pergudangan diantaranya:

Built-to-suit Warehouses

Built-to-suit warehouses merupakan gudang yang menyesuaikan dengan kebutuhan pelanggan dalam hal lokasi, desain dan layout guna memenuhi kebutuhan pelanggan. *Built-to-suit* disewakan kepada penyewa tunggal (*single tenant*), konsep pergudangan ini memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak, bagi pihak penyewa, keuntungan di dapatkan dari spesifikasi yang sebelumnya telah disampaikan kepada Perseroan agar gudang tersebut dapat memenuhi kebutuhannya, seperti layout bangunan, kelengkapan fasilitas bongkar muat, lahan parkir, akses, ketinggian bangunan, jenis material guna meminimalisir berbagai risiko dan persyaratan lainnya. Sedangkan Perseroan mendapatkan keuntungan berupa jaminan pendapatan pada beberapa tahun kedepan, dikarenakan dalam konsep *built-to-suit*, jangka waktu sewa atas gudang tersebut diperuntukkan bagi

jangka waktu sewa yang lebih lama (berkisar 3 tahun keatas). Namun dalam konsep *Built-to-suit*, membutuhkan waktu yang sedikit lebih lama dalam melakukan pembangunan agar sesuai dengan kebutuhan pelanggan.

Berikut ini merupakan dokumentasi Pergudangan konsep *Built-to-suit* Perseroan:



Nama : Pergudangan Tembesu 3 no 3
Lokasi : Tembesu Bandar Lampung
Luas Tanah : 9.996 m2
Luas Bangunan : 4.992 m2
Penyewa : PT. Coca Cola Distribusi Indonesia



Nama : Pergudangan Tembesu 6 no 1
Lokasi : Tembesu Bandar Lampung
Luas Tanah : 4.397 m2
Luas Bangunan : 1.500 m2
Penyewa : PT. Tirta Investama



Nama : Pergudangan Tembesu no 7
Lokasi : Tembesu Bandar Lampung
Luas Tanah : 7.542 m2
Luas Bangunan : 1.890 m2
Penyewa : PT. Hanjaya Mandala Sampoerna



Nama : Pergudangan Tembesu no 1
Lokasi : Tembesu Palembang
Luas Tanah : 7.502 m2
Luas Bangunan : 4.368 m2
Penyewa : PT. Tigaraksa Satria Tbk.



Nama : Pergudangan Tembesu no 2
Lokasi : Tembesu Palembang
Luas Tanah : 5.524 m2



Nama : Pergudangan Tembesu no 5
Lokasi : Tembesu Palembang
Luas Tanah : 7.449 m2

Luas Bangunan : 1.848 m2 Penyewa : PT. Ajinomoto Sales Indonesia  Nama : Pergudangan Tembesu no 7 Lokasi : Tembesu Palembang Luas Tanah : 16.124 m2 Luas Bangunan : 4.800 m2 Penyewa : PT. Bramasta Sarana Transportasi	Luas Bangunan : 3.772 m2 Penyewa : PT. Coca Cola Distribusi Indonesia  Nama : Pergudangan Bengkulu Lokasi : Bengkulu Luas Tanah : 24.283 m2 Luas Bangunan : 4.140 m2 Penyewa : PT. Indomarco Adi Prima
 Nama : Pergudangan Jambi Lokasi : Jambi Luas Tanah : 12.464 m2 Luas Bangunan : 5.148 m2 Penyewa : PT. Indomarco Adi Prima	 Nama : Pergudangan Pekanbaru Lokasi : Pekanbaru Luas Tanah : 4.631 m2 Luas Bangunan : 3.340 m2 Penyewa : PT. Coca Cola Distribusi Indonesia
 Nama : Pergudangan Klaten Lokasi : Klaten Luas Tanah : 28.190 m2 Luas Bangunan : 8.100 m2 Penyewa : PT. Tigaraksa Satria	

Pada 30 Juni 2022 Tingkat Occupancy Rate Gudang Built-to-suit Perseroan adalah sebesar 100%

General Warehouses

Terlepas dari gudang *Built-to-suit*, Perseroan menyadari bahwa beberapa pelanggan membutuhkan gudang berkualitas tinggi yang siap tersedia. Dikarenakan hal tersebut, Perseroan memiliki konsep *General Warehouses*. Konsep ini merupakan penyediaan gudang umum untuk melayani permintaan ruang penyimpanan tanpa spesifikasi khusus untuk menangani penyimpanan berbagai jenis barang yang tidak memerlukan penanganan khusus.

Berikut ini merupakan dokumentasi Pergudangan konsep *General Warehouse* Perseroan:



Nama : Pergudangan Gd Tembesu 3 no 5
Lokasi : Tembesu Bandar Lampung
Luas Tanah : 20.001 m2
Luas Bangunan : 14.196
Penyewa : PT. Fastrata Buana, PT. Warung Pintar Distribusi, PT. Berindo Jaya, PT. Gunung Madu Plantations



Nama : Pergudangan Gd Tembesu 3 no 6
Lokasi: Tembesu Bandar Lampung
Luas Tanah : 12.800 m2
Luas Bangunan: 8.110 m2
Penyewa : PT. Indomarco Prismatama & PT. Catur Mitra Sejati Sentosa



Nama : Pergudangan Gd Tembesu 3
Lokasi : Tembesu Palembang
Luas Tanah : 5.504 m2
Luas Bangunan : 3.072 m2
Penyewa : PT. Catur Sentosa Anugerah & PT. Temans Logistik

Pada 30 Juni 2022 Tingkat Occupancy Rate Gudang General Warehouse Perseroan adalah sebesar 77%

Berikut ini merupakan pelanggan Perseroan



Sumber: Perseroan

3. Lokasi Usaha

Dengan pengalaman yang dimiliki, Perseroan telah berhasil mengembangkan beberapa gudang yang umumnya terletak di wilayah Sumatera dan Jawa.

Dibawah ini merupakan peta lokasi Pergudangan milik Perseroan:



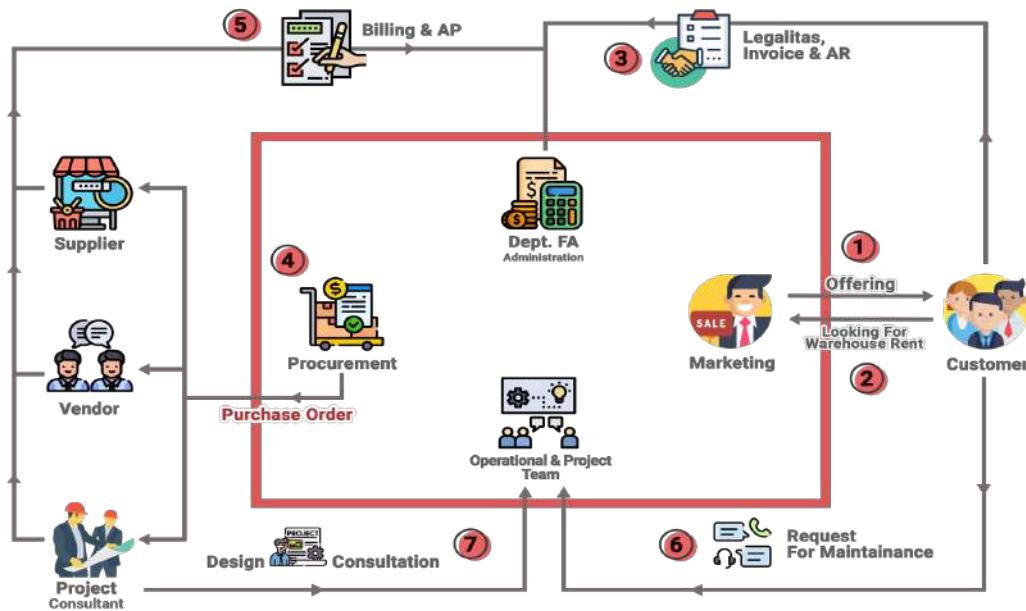
Sumber: Perseroan.

Sejak Pendirian, Perseroan melakukan kegiatan usaha di Lampung, Sumatera. Mengikuti perkembangan kebutuhan atas pergudangan, Perseroan melakukan ekspansi pada daerah lain di Sumatera diantaranya Palembang, Bengkulu, Jambi, Pekanbaru, serta Klaten, di Pulau Jawa. Pertimbangan akan kemudahan akses dan infrastruktur pendukung menjadi faktor penentu bagi Perseroan untuk mengembangkan Gudang.

4. Skema/alur bisnis dengan Pelanggan

- **Built To Suit**

Berikut ini merupakan gambar dan Penjelasan tahapan dalam alur kegiatan usaha dalam Konsep *Built to Suit*:

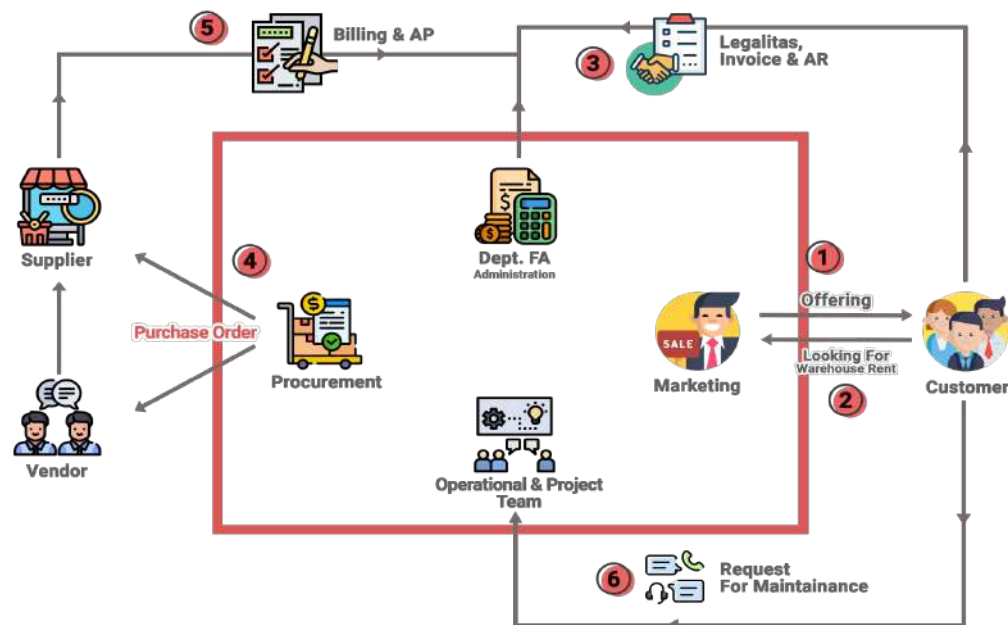


Sumber: Perseroan

1. **Offering** : Perseroan memberikan penawaran kepada Calon Pelanggan yang diperkirakan membutuhkan Gudang maupun yang sedang mencari gudang dengan spesifikasi yang mereka inginkan, calon pelanggan tersebut dapat diperoleh dari koneksi internal Perseroan, maupun atas rekomendasi dari agen property atau pihak lainnya;
2. **Looking For Warehouse Rent** : Perseroan memberikan penawaran kepada calon pelanggan yang secara langsung menghubungi Perseroan, baik secara daring, maupun secara langsung datang ke lokasi Perseroan;
3. **Legalitas, Invoice & AR (Account Receivable)**:
 - **Legalitas** : Perseroan membuat perjanjian (kontrak) antara kedua belah pihak dengan ketentuan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak (meliputi: jangka waktu kontrak sewa, harga sewa, termin pembayaran sewa, dan ketentuan-ketentuan lain yang telah disepakati oleh kedua belah pihak);
 - **Invoice & AR**: Lanjutan dari Perjanjian Kontrak yang sudah disepakati dalam hal termin pembayaran yang dimana Perseroan akan membuat faktur tagihan ataupun faktur pembayaran kepada customer.
4. **Purchase Order (PO)**: Perseroan melakukan pengadaan barang (material) dan jasa (Tukang ataupun Vendor) untuk kegiatan pembangunan gudang dan/atau kegiatan maintainance gudang;
5. **Billing & AP (Account Payable)**: Lanjutan dari *Purchase Order* dimana pihak *supplier/vendor* melakukan penagihan atas barang (Material) dan jasa yang telah mereka berikan dalam bentuk *Invoice* Penagihan.
6. **Pembangunan dan Permintaan Perbaikan** : Kegiatan dimana Pelanggan meminta kepada Perseron untuk melakukan pembangunan maupun perbaikan gudang sesuai permintaan pelanggan, termasuk design, jadwal pembangunan serta laporan progress pembangunan. Setelah gudang tersebut selesai dibangun oleh Perseroan dan telah dilakukan serah terima bangunan kepada pihak customer/penyewa maka apabila dikemudian hari adanya kerusakan pada bangunan pihak customer/penyewa dapat melakukan permintaan perbaikan kepada Perseroan.
7. **Design & Consultation**: Kegiatan yang mengatur dan mengkoordinasi proses pembangunan gudang mulai dari desain gudang sampai dengan proses pembangunan hingga selesai dan serah terima bangunan kepada Pelanggan.

- **General Warehouse**

Berikut ini merupakan gambar dan Penjelasan tahapan dalam alur kegiatan usaha dalam Konsep *Built to Suit*:



Sumber: Perseroan

1. *Offering*: Perseroan memberikan penawaran kepada Calon Pelanggan yang diperkirakan membutuhkan Gudang maupun yang sedang mencari gudang dengan spesifikasi Gudang Standar yang dimiliki Perseroan, calon pelanggan tersebut dapat diperoleh dari koneksi internal Perseroan, maupun atas rekomendasi dari agen property atau pihak lainnya;
2. *Looking For Warehouse Rent*: Perseroan memberikan penawaran kepada Calon pelanggan yang secara langsung menghubungi Perseroan, baik secara daring, maupun secara langsung datang ke lokasi Perseroan;
3. *Legalitas, Invoice & AR*:
 - *Legalitas* : Perseroan membuat perjanjian (kontrak) antara kedua belah pihak dengan ketentuan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak (meliputi: jangka waktu kontrak sewa, harga sewa, termin pembayaran sewa, dan ketentuan-ketentuan lain yang telah disepakati oleh kedua belah pihak);
 - *Invoice & AR*: Lanjutan dari Perjanjian Kontrak yang sudah disepakati dalam hal termin pembayaran yang dimana Perseroan akan membuat faktur tagihan ataupun faktur pembayaran kepada customer.
4. Perseroan melakukan pengadaan barang (material) dan jasa (Tukang ataupun Vendor) untuk kegiatan pembangunan gudang dan/atau kegiatan maintainance gudang;
5. *Billing & AP (Account Payable)*: Lanjutan dari *Purchase Order* dimana pihak supplier/vendor melakukan penagihan atas barang (Material) dan jasa yang telah mereka berikan dalam bentuk Invoice Penagihan.
6. *Request For Maintenance*: Kegiatan dimana Pelanggan meminta Perseroan untuk melakukan perbaikan (Maintainance) gudang yang disewa, apabila dibutuhkan.

5. Keunggulan Kompetitif

- **Lokasi Strategis dengan Akses yang Mudah**

Pelanggan melakukan Penyewaan Gudang dengan tujuan untuk memudahkan dalam melakukan distribusi atas barang yang disimpan di Gudang. Lokasi pergudangan Perseroan menjadi nilai tambah bagi Perseroan dikarenakan letak yang relative tidak jauh dari pelabuhan dan Perkotaan. Selain itu akses dari dan menuju Pergudangan tersebut dapat dilalui oleh truk pengangkut yang berukuran besar, sehingga secara letak lokasi pergudangan serta kemudahan akses, memberikan efisiensi distribusi bagi pelanggan Perseroan. Saat ini lokasi Pergudangan yang dimiliki Perseroan tersebar di hampir seluruh wilayah Sumatera serta di Klaten. Perseroan meyakini lokasi aset yang dimiliki memiliki potensi pertumbuhan yang baik dimasa yang akan datang seiring dengan rencana pengembangan akses pelabuhan besar di wilayah Sumatera.

- **Pelanggan Nasional dan Multinasional yang memiliki Reputasi Baik**

Perseroan memiliki pelanggan dari industry yang beragam, pelanggan Perseroan umumnya merupakan perusahaan yang memiliki reputasi baik, kondisi keuangan yang baik serta memiliki skala perusahaan nasional dan multinasional. Perseroan berusaha memberikan pelayanan terbaik yang solutif bagi pelanggan-pelanggan tersebut. Dengan kondisi tersebut Perseroan memiliki peluang untuk memperoleh kontrak penyewaan gudang dari pelanggan-pelanggan baik di wilayah yang sama maupun di wilayah lainnya seiring dengan pengembangan usaha dari pelanggan.

- **Pengembangan Pergudangan yang Berkualitas**

Kualitas pembangunan pergudangan yang baik, merupakan salah satu factor utama pertimbangan pada pelanggan untuk menentukan rencana menggunakan/menyewa sebuah Gudang, dalam melakukan pembangunan gudang maupun dan infrastruktur pergudangannya, Perseroan selalu memastikan kualitas serta ketepatan dalam pembangunan harus di capai. Setiap gudang yang dimiliki oleh Perseroan dikerjakan oleh tim yang berpengalaman dalam bidangnya didukung peralatan dan bahan yang memiliki kualitas bagus, dengan tujuan agar memperoleh bangunan yang layak untuk kebutuhan pelanggan.

- **Pembangunan Gudang Dalam Waktu Relative Singkat**

Dalam kegiatan usaha Pergudangan, selain Perseroan terdapat beberapa pelaku usaha yang terletak tidak berjauhan dengan wilayah Pergudangan milik Perseroan, sehingga ketika mendapatkan permintaan pembangunan pergudangan yang sesuai dengan spesifikasi pelanggan, Perseroan harus mampu memenuhi persyaratan yang diminta, tidak terkecuali jangka waktu dalam melakukan pembangunan. Perseroan selalu berusaha menyelesaikan bangunan gudang sesuai dengan waktu yang dipersyaratkan pelanggan. Penyelesaian gudang tersebut, berdasarkan pengalaman, Perseroan dapat menyediakan gudang dalam jangka waktu secara rata-rata 7 sampai dengan 12 bulan.

- **Pendapatan jangka Panjang**

salah satu konsep pergudangan yang dimiliki Perseroan adalah konsep *built-to-suit* konsep Pergudangan ini merupakan konsep yang memenuhi persyaratan yang diinginkan oleh pelanggan dengan kriteria nya masing-masing. Dalam konsep ini, umumnya pelanggan akan melakukan penyewaan gudang Perseroan dalam jangka waktu 5 tahun keatas. Jangka waktu tersebut memberikan jaminan pendapatan Perseroan dimasa yang akan datang, setidaknya selama jangka waktu penyewaan dari pelanggan. Dengan diperolehnya jaminan pendapatan secara konsisten dalam beberapa tahun kedepan, mengakibatkan Perseroan dapat berfokus pada rencana target pengembangan pergudangan baik di wilayah yang sama dengan gudang sat ini, maupun di wilayah yang berbeda.

- **Berpengalaman dengan didukung Reputasi yang Baik**

Sejak memulai kegiatan usahanya, Perseroan telah berhasil mengembangkan berbagai gudang guna memenuhi kebutuhan pelanggan. Keberhasilan Perseroan mengembangkan pergudangan sengan sendirinya menimbulkan reputasi yang baik bagi Perseroan. Perseroan selalu menjaga dan mempertahankan reputasi tersebut agar memberikan rasa nyaman bagi pelanggan dalam

menggunakan gudang Perseroan. Sejak Pendiriannya, Perseroan tidak pernah terlibat dalam perkara hukum baik atas nama Perseroan, Pengurus dan Pengawasan, maupun Pemegang Sahamnya. Perseroan akan selalu menjaga dan mempertahankan Reputasi tersebut. Atas pengalaman serta reputasi tersebut, mengakibatkan Pelanggan melakukan perpanjangan sewa atas gudang Perseroan, serta meminta agar Perseroan dapat menyediakan gudang di lokasi yang berbeda sesuai dengan kebutuhan pelanggan.

6. Persaingan Usaha

Dalam menjalankan bisnis Properti logistik, Perseroan dihadapkan pada persaingan usaha dari beberapa pengembang Pergudangan yang terdapat di wilayah aset pergudangan milik Perseroan, terutama di wilayah Pulau Sumatera dan Klaten. Pesaing Perseroan saat ini adalah pergudangan yang sebagian besar dimiliki oleh pihak perorangan.

Namun seiringan dengan rencana pengembangan bisnis pergudangan di masa yang akan datang, dalam hal mencari lahan yang akan dijadikan pergudangan di berbagai daerah untuk memenuhi kebutuhan pelanggan, Perseroan dihadapkan Persaingan dengan beberapa perusahaan yang bergerak dalam bisnis properti logistik terutama pengembangan pergudangan yang telah listing di Bursa Efek Indonesia, diantaranya:

- PT Mega Manunggal Property Tbk.
- PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.
- PT Intiland Development Tbk.
- PT Surya Semesta Internusa Tbk.
- PT Makmur Berkah Amanda Tbk.

7. Strategi Usaha

Berikut adalah strategi usaha yang akan dilakukan Perseroan dalam meningkatkan kinerja usaha dan bisnis, diantaranya:

- **Menjaga Hubungan Baik dengan Pelanggan**
Perseroan berkeyakinan bahwa hubungan yang baik dengan Pelanggan merupakan salah satu faktor penting yang dapat menjaga kesinambungan kegiatan usaha Perseroan yang pada akhirnya akan menambah tingkat kepuasan pelanggan terhadap Perseroan. Kepuasan pelanggan dapat menjadi faktor pertimbangan perpanjangan kontrak sewa Pelanggan atas sewa Gudang Perseroan baik di wilayah yang sama maupun di wilayah rencana bisnis pelanggan di daerah lainnya.
- **Mempertahankan dan Meningkatkan Kualitas dan Spesifikasi Pergudangan**
Dalam melakukan pembangunan gudang, Perseroan selalu memastikan kualitas bangunan telah memenuhi kebutuhan pelanggan. Selain kualitas, spesifikasi yang memadai juga perlu dipastikan agar memberikan efisiensi bagi Pelanggan dalam melakukan penyewaan gudang Perseroan. Dimasa yang akan datang, Perseroan akan selalu berusaha mempertahankan dan meningkatkan kualitas pergudangan yang disesuaikan dengan kebutuhan untuk memberikan solusi keamanan dan kemudahan bagi Pelanggan.
- **Meningkatkan kualitas SDM**
Sumber daya manusia merupakan hal penting dalam semua industri termasuk industri pergudangan. Dalam mempersiapkan karyawan yang memiliki kompetensi tinggi dan kemampuan untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada pelanggan, Perseroan berupaya untuk terus mengembangkan karyawan dengan diskusi dan pelatihan secara internal, dengan adanya diskusi dan pelatihan tersebut, akan dapat mempererat hubungan kekeluargaan dalam Perusahaan dan memberikan solusi dalam pekerjaan, serta masukan-masukan antara karyawan, terutama manajemen dengan karyawan yang bertugas dalam lapangan maupun sebaliknya. Perseroan senantiasa berupaya menjunjung tinggi profesionalisme, etika kerja, dan kebersamaan untuk melakukan kerjasama secara optimal.

- **Perencanaan Pengembangan**

Perseroan selalu berusaha melakukan ekspansi perluasan usaha Properti logistik khususnya Pergudangan. Perseroan memantau kegiatan usaha logistik dalam suatu daerah baik di lokasi saat ini di Sumatera, maupun diluar Sumatera. kemudian mempelajari potensi yang masih terdapat dalam daerah tersebut yang selanjutnya dijadikan pertimbangan untuk rencana pengembangan properti logistik. Rencana pengembangan tersebut dihitung dengan matang oleh Perseroan, baik dari segi kondisi keuangan saat ini, maupun potensi penghasilan yang akan didapatkan oleh perseroan apabila berhasil mengembangkan pergudangan pada wilayah target tersebut dimasa yang akan datang dengan tidak mengorbankan biaya operasional.

Selain mengembangkan jaringan Pergudangan Perseroan dalam kepemilikan aset, Perseroan juga mempelajari dan berusaha mengikuti perkembangan perekonomian terutama kebutuhan dalam efisiensi pergudangan. Kebutuhan atas efisiensi Pergudangan membuka peluang bagi Perseroan untuk melakukan pengembangan dimasa yang akan datang, diantaranya dalam menyediakan *Fullfillment Center*, *Cold Storage*, dan lainnya.

Semua perencanaan Perseroan harus dipertimbangkan dengan matang sebelum diputuskan.

8. Pemasaran dan Penjualan

Keberhasilan dalam memperoleh pelanggan merupakan faktor utama yang mempengaruhi pendapatan Perseroan. Semakin banyak pelanggan yang menyewa Properti Perseroan, maka berpengaruh positif bagu penghasilan usaha Perseroan. untuk memperoleh pelanggan, Perseroan menerapkan beberapa strategi Pemasaran dan Penjualan, diantaranya:

Penentuan Target Pelanggan

Sebelum melakukan kegiatan yang ditujukan untuk memasarkan properti yang dimiliki dan dioperasikan, Perseroan selalu mempertimbangkan target pelanggan yang sesuai dengan aset tersebut. Tidak menutup kemungkinan spesifikasi suatu aset hanya dapat digunakan oleh pelanggan dari sektor-sektor tertentu. Oleh karena itu, untuk setiap asetnya Perseroan selalu berupaya untuk menetapkan Pelanggan umum yang tidak memerlukan ketentuan atas pergudangan yang sangat sesifik dalam penyimpanan (seperti bahan kimia, barang dengan pendinginan khusus). Dalam konsep *Built-to-suit*, Perseroan akan secara intens melakukan komunikasi dengan calon pelanggan guna mengetahui kebutuhan pergudangan yang sesuai dengan keinginan dan persyaratannya.

Penetapan Harga

Penetapan harga yang diterapkan Perseroan dengan mempertimbangkan faktor biaya pokok dalam pengembangan gudang tersebut disertai harga rata-rata Industri, namun Perseroan selalu membuka komunikasi dengan calon pelanggan yang ingin melakukan negosiasi harga. Penetapan harga akan menyesuaikan kondisi permintaan dan penawaran property logistik, kondisi ekonomi, dan factor lainnya.

Kegiatan Pemasaran

Perseroan juga aktif melakukan kegiatan komunikasi pemasaran dengan strategi sebagai berikut:

- **Tim Pemasaran Internal**

Dalam rencana mendapatkan pelanggan, Perseroan melalui tim pemasaran internal melakukan penjajakan dengan calon pelanggan yang potensial, maupun dengan pelanggan yang kontrak kerjasamanya akan habis dalam jangka waktu dekat. Dengan tindakan ini, diharapkan Perseroan mendapatkan pelanggan maupun dapat mengetahui informasi kebutuhan pelanggan.

- **Kerjasama dengan agen Properti**

Selain melakukan pemasaran dari internal, Perseroan juga mempercayakan kegiatan promosi dan pemasarannya dengan bekerjasama dengan agen property. Agen property dirasa cocok bagi kegiatan pemasaran perseroan dikarenakan telah berpengalaman secara khusus pada bidang pemasaran, serta tidak menutup kemungkinan bahwa pelanggan lebih dulu datang ke agen property untuk mencari property pergudangan.

- **Pelanggan lama**

Perseroan selalu mereview kontrak sewa dengan pelanggan terutama pada bagian jangka waktu dan persyaratan dalam kontrak yang saat ini disepakati dengan pelanggan. Dengan tindakan tersebut, Perseroan mengetahui jangka waktu masa berlakunya kontrak kerja dengan pelanggan. Apabila Pelanggan tersebut memiliki reputasi baik, beberapa bulan sebelum kontrak sewa tersebut berakhir, Perseroan melakukan diskusi dan penawaran perpanjangan sewa dengan Pelanggan dengan harapan perpanjangan kontrak sewa dengan kondisi yang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

9. Kecenderungan Usaha

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan, serta tidak terdapat kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan pendapatan bersih atau 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.

Berikut ini merupakan rincian pendapatan Perseroan dalam 3 (tiga) tahun terakhir:

Keterangan	Juni		Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Sewa Gudang	10.098.892.945	9.703.176.900	19.736.083.581	16.688.912.244	15.023.143.290
Jasa utilitas	151.026.700	169.412.823	365.776.162	438.627.961	572.986.679
Jasa Pemeliharaan Jalan dan keamanan lingkungan	858.400.940	776.574.575	1.570.777.330	1.482.782.352	1.466.687.371
Lain-lain	80.702.828	148.603.992	227.684.814	292.220.513	270.108.727
Jumlah	11.189.023.413	10.797.768.290	21.900.321.887	18.902.543.070	17.332.926.067

*)tidak diaudit

Berikut ini merupakan pendapatan Perseroan Berdasarkan lokasi:

Keterangan	30 Juni		31 Desember					
	2022		2021		2020		2019	
	Sumatera	Jawa	Sumatera	Jawa	Sumatera	Jawa	Sumatera	Jawa
Sewa Gudang	8.823.772.945	1.275.120.000	17.201.782.581	2.534.301.000	14.385.380.244	2.303.532.000	12.829.303.290	2.193.840.000
Jasa utilitas	151.026.700	0	365.776.162	0	438.627.961	0	572.986.679	0
Jasa Pemeliharaan Jalan dan keamanan lingkungan	858.400.940	0	1.570.777.330	0	1.482.782.352	0	1.466.687.371	0
Lain-lain	80.702.828	0	227.684.814	0	292.220.513	0	270.108.727	0
Jumlah	11.189.023.413		21.900.321.887		18.902.543.070		17.332.926.067	

10. Ketergantungan Terhadap Kontrak

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya didasarkan pada kontrak sewa yang disepakati dengan pelanggan. Namun Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu baik terhadap kontrak industrial, komersial, atau keuangan termasuk kontrak dengan pelanggan, pemasok, dan/atau pemerintah dan Perseroan dapat menentukan pelanggan yang akan melakukan kontrak sewa. Dalam proses penentuan pelanggan, Perseroan melakukan identifikasi terhadap persyaratan serta kondisi ekonomi yang menguntungkan bagi Perseroan baik secara laporan kinerja keuangan maupun reputasi Perseroan.

Dalam hal melakukan konstruksi pembangunan gudang, Perseroan juga tidak memiliki ketergantungan terhadap pemasok bahan baku, sehingga Perseroan dapat memperoleh bahan baku dari berbagai sumber.

11. Prospek Usaha

Prospek usaha Perseroan dimasa yang akan datang dipercaya akan semakin baik dengan perekonomian Indonesia yang berangsur-angsur pulih pasca pandemi di Indonesia yang bisa tercermin dari Pertumbuhan PDB Indonesia. Badan Pusat Statistik (BPS) mengumumkan besaran Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku triwulan II-2022 mencapai Rp. 4.919,9 triliun dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp. 2.923,7 triliun. Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa ekonomi Indonesia triwulan II-2022 terhadap triwulan II-2021 mengalami pertumbuhan sebesar 5,44% yoy (year on year). Dalam sisi produksi, Lapangan Usaha Transportasi dan Pergudangan mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 21,27%. Sedangkan dilihat dari kuartal sebelumnya (*quarter to quarter/qtt*), pertumbuhannya mencapai 3,72% dengan pertumbuhan tertinggi dari sisi produksi terjadi pada Lapangan Usaha Pertanian, Kehutanan dan Perikanan sebesar 13,15%. Berlandaskan data pertumbuhan yoy dan qtt, dapat disimpulkan bahwa Indonesia tidak masuk dalam jurang resesi seperti banyak negara lainnya, walaupun pada kuartal I-2022 terjadi kontraksi (pertumbuhan negatif) 0,96%, namun hal tersebut tidak berlanjut pada kuartal II-2022. (sumber https://www.kominfo.go.id/content/detail/43499/pertumbuhan-ekonomi-tumbuh-544-indonesia-aman-dari-resesi/0/artikel_gpr)



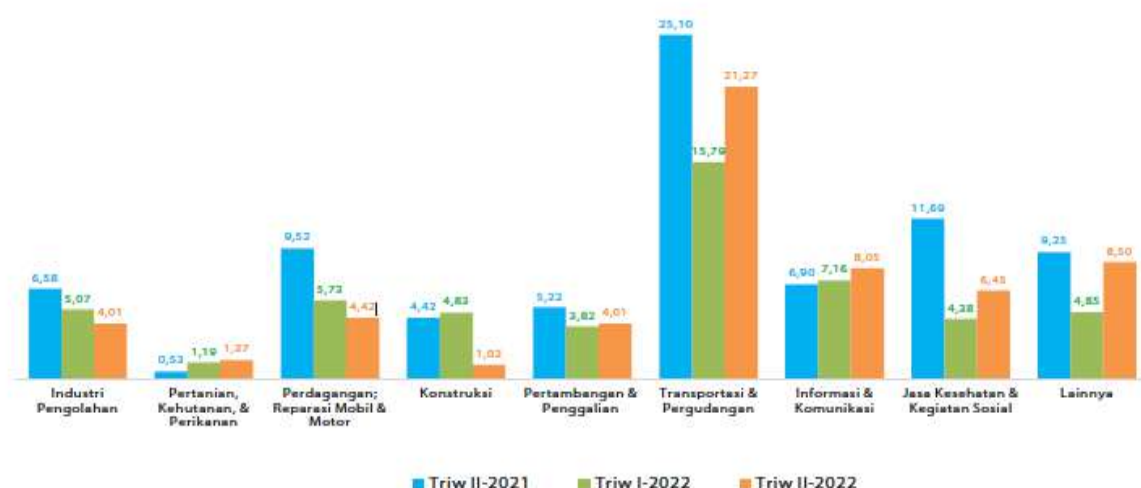
Sumber: [kominfo.go.id](https://www.kominfo.go.id)

Tren positif tersebut didorong oleh meningkatnya volume pengiriman domestik maupun ekspor dan impor seiring langkah perusahaan pergudangan dan logistik yang kembali mengintensifkan kegiatan operasional menyusul relaksasi pemberlakuan pembatasan kegiatan masyarakat yang kini sudah diperlonggar. Hal tersebut menjadi salah satu momentum penting bagi kebangkitan industri logistik. Perekonomian nasional dan industri pergudangan akan semakin membaik di tahun 2022 di tengah kian terkendalinya pandemi

Covid-19. Optimisme ini dilandasi oleh peningkatan volume pada bisnis logistik yang disebabkan perubahan gaya belanja masyarakat dari berbasis offline menjadi online. Pemerintah mengungkapkan bahwa pada periode kuartal I 2022 mengalami pertumbuhan sebesar 23% dibandingkan periode yang sama pada tahun 2021 dengan nilai transaksi mencapai Rp108,54 triliun (sumber: <https://bisnis.tempo.co/read/1618978/tumbuh-23-persen-transaksi-e-commerce-ri-kuartal-i-2022-rp-10854-t>).

Prospek Usaha Perseroan

Berdasarkan informasi yang di rilis oleh Badan Pusat Statistik, Ekonomi Indonesia triwulan II-2022 dibanding triwulan II-2021 (*y-on-y*) mengalami pertumbuhan sebesar 5,44 persen. Pertumbuhan terjadi pada hampir semua lapangan usaha. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan signifikan adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 21,27 persen dan Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 9,76 persen. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan juga mengalami pertumbuhan sebesar 4,01 persen.



Sumber: Berita Resmi Statistik No. 60/08/Th. XXV, 5 Agustus 2022

Dalam dokumentasi yang sama, BPS juga memberikan informasi sehubungan dengan kontribusi PDB secara regional. Secara spasial, struktur perekonomian Indonesia pada triwulan II-2022 dipimpin oleh kelompok provinsi di Pulau Jawa dengan kontribusi terhadap PDB sebesar 56,55 persen; diikuti Pulau Sumatera sebesar 22,03 persen; Pulau Kalimantan sebesar 9,09 persen; Pulau Sulawesi sebesar 7,09 persen; Pulau Bali dan Nusa Tenggara sebesar 2,73 persen; serta Pulau Maluku dan Papua sebesar 2,51 persen. Penguatan pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan II-2022 dibanding triwulan II-2021 terlihat pada semua kelompok pulau, dimana kelompok Pulau Maluku dan Papua kembali mencatat pertumbuhan (*y-on-y*) tertinggi sebesar 13,01 persen; diikuti Pulau Sulawesi sebesar 6,47 persen; Pulau Jawa tumbuh sebesar 5,66 persen; Pulau Sumatera sebesar 4,95 persen; Pulau Kalimantan sebesar 4,25 persen; dan terakhir Pulau Bali dan Nusa Tenggara tumbuh sebesar 3,94 persen.



Sumber: Berita Resmi Statistik No. 60/08/Th. XXV, 5 Agustus 2022

Kegiatan usaha Perseroan merupakan Penyewaan pergudangan yang hampir keseluruhan terletak di pulau Sumatera. Perseroan meyakini bahwa potensi dalam sektor pergudangan & transportasi dan perekonomian dari daerah pulau Sumatera masih akan berkembang di masa yang akan datang.

Tren lain yang dapat menguntungkan bisnis Perseroan adalah tren Konsumen yang juga bisa menjadi sentimen positif Perseroan adalah pergeseran *trend* berbelanja dimana konsumen lebih meminati toserba/minimarket dibandingkan supermarket retail besar. Data *Fitch Ratings* memproyeksikan bahwa sampai dengan akhir tahun, 2 operator minimarket terbesar di Indonesia yaitu Indomaret dan Alfamart diperkirakan akan memiliki lebih dari 40,000 gerai yang tersebar di seluruh Indonesia. Seiring dengan minat masyarakat tersebut meningkatkan potensi pertumbuhan penyewaan pergudangan Perseroan dari pelaku usaha minimarket.

Bisnis Pergudangan Perseroan yang berkonsentrasi di Sumatera juga ditopang proyek Meginfrastruktur Jalan Tol Lintas Sumatera sebagai penunjang infrastruktur yang terbentang dari Aceh hingga Lampung. Sampai saat ini ada 8 Ruas Tol yang sedang dibangun yang berkonsentrasi di Aceh, Sumatera Utara dan Sumatera Selatan, Bengkulu, Riau yaitu Tol Sigli–Banda Aceh, Tol Indrapura–Kisaran, Tol Kuala Tanjung–Tebing Tinggi–Parapat, Tol Indralaya–Muara Enim, Tol Padang – Sicincin, Tol Pekanbaru– Pangkalan, Tol Bengkulu–Taba Penanjung dan Tol Binjai–Langsa. Penambahan Tol Tol Lintas Sumatera ini diproyeksikan akan rampung pada akhir tahun 2022. Dengan itu, Pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan retail, tren konsumen Indonesia dan juga, dan infrastruktur penunjang yang terus dikebut Pemerintah dipercaya akan menjadi sentiment penopang untuk Perseroan.

Berbagai potensi pengembangan tersebut memberikan keyakinan pertumbuhan positif bagi Perseroan dan prospek usaha Perseroan dimasa yang akan datang.

IX. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020. Laporan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Saur Sitanggang, CPA. serta untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Pranata Kembaren CPA. yang diterbitkan pada tanggal 10 Oktober 2022.

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	Juni		Desember	
	2022	2021	2020	2019
EKUITAS				
Modal Saham				
nilai nominal Rp 100 per saham tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 dan Rp 1.000.000 per saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019				
Modal dasar - 4.800.000.000 saham tanggal 30 Juni 2022 dan 2.187.000.000 saham tanggal 31 Desember 2021 dan 1.000 saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.202.850.000 saham tanggal 30 Juni 2022 dan 546.750.000 saham tanggal 31 Desember 2021 dan 250 saham tanggal 31 Desember 2020 dan 2019	120.285.000.000	54.675.000.000	250.000.000	250.000.000
Tambahan modal disetor	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000
Penghasilan Komprehensif lain	(17.076.495)	(7.586.950)	(5.802.810)	(856.413)
Saldo Laba				
Dicadangkan	180.000.000	180.000.000		
Belum Dicapadangkan	64.148.893.973	119.812.888.090	39.757.924.220	37.900.316.741
Jumlah Ekuitas	191.976.273.478	182.039.757.140	47.381.577.410	45.528.916.328

Penawaran Umum

Dalam rangka penawaran umum perdana saham Perseroan, Perseroan menerbitkan Sebanyak-banyaknya 700.000.000 (tujuh ratus juta) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 22,54% (dua puluh dua koma lima empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan").

Di bawah ini disajikan posisi ekuitas proforma Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham ini:

Tabel Proforma Ekuitas per tanggal 30 Juni 2022

Uraian	Modal Saham	Saldo Laba		Penghasilan komprehensif lain	Jumlah Ekuitas
		Dicadangkan	Tidak dicadangkan		
Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan pada tanggal 30 Juni 2022; Modal Dasar Rp,- dengan nilai nominal Rp,- per saham	•	•	•	•	•
Proforma Ekuitas pada tanggal • jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut Penawaran Umum sebanyak-banyaknya • saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp •,- setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp •,- setiap	•	•	•	•	•

saham

Proforma Ekuitas pada tanggal

• sesudah Penawaran Umum

dengan nilai nominal Rp. •,- per

saham

•

•

•

•

•

Setelah tanggal laporan keuangan hingga prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan Perseroan.

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, keputusan mengenai pembayaran dividen akhir setiap tahun wajib disetujui oleh pemegang saham pada rapat umum pemegang saham tahunan setelah adanya rekomendasi dari Direksi Perseroan, yang selanjutnya akan bergantung pada Penjualan, keadaan operasional dan keuangan, kondisi likuiditas, rencana belanja modal, peluang akuisisi, prospek bisnis masa depan, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan faktor lain yang dianggap relevan oleh Direksi Perseroan.

Perseroan wajib menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun buku untuk cadangan. Kewajiban penyesihan untuk cadangan berlaku apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif. Sebagian dari laba bersih Perseroan, sebagaimana ditentukan oleh rapat umum pemegang saham tahunan, harus dialokasikan ke dana cadangan sampai jumlah dana cadangan tersebut mencapai setidaknya 20% dari jumlah modal disetor meskipun tidak ada jangka waktu yang ditentukan untuk mencapai tingkat pendanaan ini. Kecuali ditentukan lain dalam rapat umum pemegang saham tahunan, sisa laba bersih (setelah dikurangi alokasi dana cadangan) dapat dibagikan kepada pemegang saham sebagai nilai dividen akhir.

Anggaran Dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen kas interim. Pembagian dividen kas interim dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib sebagaimana yang dipersyaratkan dalam UU PT. Pembagian dividen interim tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut akan ditentukan oleh Direksi Perseroan setelah disetujui Dewan Komisaris. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, pembagian dividen interim harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan, dan Direksi bersama-sama dengan Dewan Komisaris akan bertanggung jawab secara tanggung renteng dalam hal dividen interim tidak dikembalikan ke Perseroan.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, mulai tahun buku 2022 dan seterusnya, manajemen Perseroan bermaksud membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak - banyaknya 30% (tiga puluh persen) atas laba bersih tahun berjalan Perseroan. Besarnya pembagian dividen akan bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya.

Apabila keputusan telah dibuat untuk membayar dividen, dividen tersebut akan dibayar dalam Rupiah. Perseroan telah membagikan dividen pada tahun 2021 dan 2022. Riwayat pembagian dividen Perseroan adalah sebagai berikut:

Tahun Buku	Keterangan	Jumlah Dividen Saham (lembar)	Jumlah Dividen (Rupiah)
2020	Perseroan membagikan dividen pada tahun 2021 dengan tahun buku 2020 berbentuk saham, dengan porsi proporsional yang dibagikan kepada seluruh pemegang saham.	344.250.000	Rp34.425.000.000,-
2021	Perseroan membagikan dividen pada tahun 2022 dengan tahun buku 2021 berbentuk saham, dengan porsi proporsional yang dibagikan kepada seluruh pemegang saham.	656.100.000	Rp.65.610.000.000,-

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik.

XI. PERPAJAKAN

Perpajakan atas Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek

Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek diatur di dalam:

1. Pasal 4 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang - Undang No. 36 tahun 2008 (UU Pajak Penghasilan);
2. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tertanggal 23 Desember 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1997 tertanggal 29 Mei 1997;
3. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 282/KMK.04/1997 tertanggal 20 Juni 1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek;
4. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tertanggal 21 Februari 1995 tentang Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek sebagaimana telah diubah dengan SE-06/PJ.4/1997 tertanggal 27 Juni 1997.

Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari transaksi penjualan saham di bursa efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan saham dan bersifat final. Pembayaran 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 sebesar 0,5% bersifat final dari seluruh nilai saham pendiri yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*). Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai saham Perseroan pada saat IPO. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan atas saham pendiri wajib dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri sebelum penjualan saham pendiri, selambat-lambatnya satu (1) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia (BEI).
Yang dimaksud dengan “pendiri” adalah orang pribadi atau badan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan Terbatas atau tercantum dalam anggaran dasar Perseroan Terbatas sebelum Pernyataan Pendaftaran yang diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam rangka IPO menjadi efektif.
3. Pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai ketentuan di atas. Namun apabila pemilik saham pendiri memilih untuk tidak memanfaatkan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 tersebut di atas, maka atas penghasilan dari transaksi penjualan saham pendiri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai dengan tarif yang berlaku umum berdasarkan Pasal 17 UU Pajak Penghasilan.

Perpajakan atas Dividen

Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf f UU Pajak Penghasilan, dividen atau bagian laba yang diterima oleh 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 dikecualikan dari objek pajak penghasilan dengan syarat:

1. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
2. 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.

Dividen dari saham yang diterima atau diperoleh dana pensiun yang pendiriannya disahkan Menteri Keuangan dari penanaman modal pada perseroan terbatas yang tercatat pada bursa efek di Indonesia dikecualikan dari objek pajak penghasilan sesuai dengan Pasal 4 ayat (3) huruf h UU Pajak Penghasilan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tertanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan sebagai Objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Dividen yang dibayarkan atau disediakan untuk dibayarkan atau telah jatuh tempo pembayarannya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, selain yang diatur di dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f dan huruf h UU Pajak Penghasilan tersebut di atas, dipotong Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto dividen oleh pihak yang wajib membayarkan (Perseroan). Sesuai Pasal 23 ayat (1) huruf a UU Pajak Penghasilan, dalam hal Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh dividen tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% dari pada tarif pajak yang seharusnya dikenakan sehingga menjadi sebesar 30% dari jumlah bruto dividen.

Dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 10% dari jumlah bruto dan bersifat final sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) huruf c UU Pajak Penghasilan dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009 tertanggal 9 Februari 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri. Selanjutnya, sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010 tertanggal 14 Juni 2010 tentang Tata Cara Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri, pengenaan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 10% tersebut dilakukan melalui pemotongan oleh pihak yang membayar atau pihak lain yang ditunjuk selaku pembayar dividen pada saat dividen disediakan untuk dibayarkan.

Dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh Perseroan kepada Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) dipotong Pajak Penghasilan dengan tarif 20% sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) huruf a UU Pajak Penghasilan atau dipotong Pajak Penghasilan berdasarkan tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada pemilik manfaat (*Beneficial Owner*) dari dividen yang juga merupakan penduduk suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") dengan Indonesia sepanjang tidak terjadi penyalahgunaan P3B sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tertanggal 5 November 2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2010 tertanggal 30 April 2010.

Dalam rangka penerapan tarif sesuai ketentuan P3B, WPLN juga diwajibkan untuk memenuhi persyaratan administratif sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tertanggal 5 November 2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010 tertanggal 30 April 2010, termasuk menyampaikan Surat Keterangan Domisili (SKD)/*Certificate of Tax Residence* dalam format sebagai berikut:

1. Form DGT-1 untuk WPLN selain yang tercantum di nomor 2 di bawah ini.
2. Form DGT-2 untuk WPLN bank, WPLN yang berbentuk dana pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra P3B Indonesia dan merupakan subjek pajak di negara mitra P3B Indonesia dan WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen.

3. Form SKD yang lazim disahkan atau diterbitkan oleh negara mitra P3B dapat digunakan dalam hal pejabat yang berwenang di negara mitra P3B tidak berkenan menandatangani Form DGT-1/Form DGT-2. Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris dan harus memenuhi persyaratan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010. Dalam hal ini, WPLN penerima penghasilan harus tetap melengkapi Form DGT-1/Form DGT-2 tersebut dan menandatangani pada tempat yang telah disediakan.

Form DGT-1/Form DGT-2 tersebut harus disampaikan sebelum berakhirnya batas waktu penyampaian SPT Masa untuk masa pajak terutang pajak.

Pemenuhan Kewajiban Perpajakan oleh Perseroan

Sebagai Wajib Pajak secara umum Perseroan memiliki kewajiban untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak selain yang telah diungkapkan di dalam Laporan Keuangan.

Calon pembeli saham dalam Penawaran Umum ini diharapkan dan disarankan dengan biaya sendiri untuk berkonsultasi dengan konsultan pajak masing-masing mengenai akibat perpajakan yang timbul dari pembelian, pemilikan maupun penjualan saham yang dibeli melalui Penawaran Umum ini.

XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

A. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 9 tanggal 3 Oktober 2022 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 79 tanggal 26 Desember 2022, yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang keduanya dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta., maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek menyetujui untuk sepenuhnya menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) emisi sebanyak-banyaknya 700.000.000 (tujuh ratus juta) Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum ini dengan cara menawarkan dan menjual saham Perseroan kepada masyarakat sebesar bagian dari penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikat diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan POJK 41/2020 dan Peraturan No.IX.A.7 dan SEOJK No.15 Tahun 2020.

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

Nama	Penjatahan	Nilai	Persentase (%)
Penjamin Pelaksana Emisi Efek:			
PT Erdikha Elit Sekuritas	•	•	•
Penjamin Emisi Efek			
[akan ditentukan kemudian]	•	•	•
Jumlah	•	•	•

Penjamin Pelaksana Emisi menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal. Manajer Penjatahan dan Partisipan Admin dalam Penawaran Umum ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas berdasarkan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

B. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Pemegang Saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil penawaran awal (*bookbuilding*) pada periode penawaran awal pada tanggal 13 s.d. 19 Januari 2023. Perseroan menawarkan saham kepada masyarakat dengan rentang harga penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) hingga Rp109,- (seratus sembilan Rupiah) setiap saham. Sesuai POJK No.41/2020, Perseroan dapat melakukan perubahan rentang harga pada masa penawaran awal, dengan ketentuan antara lain:

- Dalam hal terjadi perubahan rentang harga, maka masa penawaran awal wajib memiliki paling sedikit 3 (tiga) Hari Kerja setelah perubahan dimaksud;
- Informasi perubahan rentang harga dan masa penawaran awal diinput dan diumumkan pada Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal penetapan harga dan jumlah saham yang ditawarkan berada di luar kurva permintaan penawaran awal yang dihasilkan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik, maka Perseroan akan mengungkapkan

penjelasan atas pertimbangan penetapan harga dan jumlah saham yang ditawarkan tersebut dalam Prospektus.

Penetapan Harga Penawaran sebesar Rp● (● Rupiah) juga mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan penjamin pelaksana emisi efek dengan melakukan penjajakan kepada para investor di pasar domestik dengan pertimbangan berbagai faktor seperti:

- a. Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- b. Kinerja keuangan Perseroan;
- c. Penilaian terhadap manajemen Perseroan, operasi, kinerja, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek Penjualan dimasa mendatang;
- d. Status perkembangan terakhir dari Perseroan;
- e. Permintaan investor, dan
- f. Permintaan dari calon investor yang berkualitas.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

1) AKUNTAN PUBLIK

Kantor Akuntan Publik	:	Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan
Alamat	:	UOB Plaza Lantai 42 Jl. M.H. Thamrin Lot 8 – 10, Jakarta Pusat
Nama Partner	:	Saur Sitanggang, CPA
STTD	:	STTD.AP-496/PM.22/2018 tanggal 4 April 2018
Asosiasi	:	Institute Akuntan Publik Indonesia (IAPI)
Pedoman kerja	:	Standar Profesional Akuntan Publik dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan
Surat Penunjukan	:	002/VAST-SPPP/VI/2022 tanggal 30 Juni 2022

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

Kantor Konsultan Hukum	:	Fahmy Hoessein & Partners
Alamat	:	Wisma Bayuadji, Suite 101A Jl. Gandaria Tengah III No.4a Jakarta 12130
Nama Partner	:	Dr. Fahmy Hoessein, S.H., M.M
STTD	:	STTD.KH-225/PM.2/2018 tanggal 4 Oktober 2018
Pedoman kerja	:	Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal Nomor: Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.
Surat Penunjukan	:	001/VAST-SPPP/VI/2022 tanggal 30 Juni 2022

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas utama dari Konsultan Hukum dalam rangka Penawaran Umum, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi pemeriksaan dari segi hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu yang disampaikan oleh Perseroan atau pihak terkait lainnya kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan dari segi hukum telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang menjadi dasar Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut aspek-aspek hukum, sebagaimana

diharuskan dalam rangka penerapan prinsip-prinsip keterbukaan informasi dan transparansi yang berhubungan dengan suatu Penawaran Umum.

3) NOTARIS

Notaris	:	Notaris Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn.
Alamat	:	Jl. Pulo Raya VI No.1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12170
No.STTD	:	STTD.N-44/PM.22/2018 tanggal 21 Maret 2018
Pedoman kerja	:	Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Surat Penunjukan	:	001/VAST-SPPP/VIII/2022 tanggal 1 Agustus 2022

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas utama Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah untuk menyiapkan dan membuatkan akta-akta sehubungan dengan Penawaran Umum yaitu akta RUPS yang menerangkan persetujuan untuk melakukan Penawaran Umum dan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka Penawaran Umum untuk memenuhi Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1 serta sehubungan dengan perjanjian-perjanjian dalam rangka Penawaran Umum, antara lain Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, sesuai dengan peraturan jabatan dan kode etik Notaris.

4) BIRO ADMINISTRASI EFEK

Biro Administrasi Efek	:	PT Sinartama Gunita
Alamat	:	Menara Tekno Lantai 7 Jl. H. Fachrudin No.19, Tanah Abang Jakarta Pusat 10250 Jakarta Pusat 10250
Ijin Usaha	:	Keputusan Anggota Dewan Komisiner OJK Nomor KEP-82/PM/1991 tanggal 30 September 1991
Pedoman kerja	:	Peraturan Pasar Modal dari OJK, BEI, KSEI dan Asosiasi BAE Indonesia
Surat Penunjukan	:	002/VAST-SPPP/VIII/2022 tanggal 1 Agustus 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 melakukan deposit saham Emiten untuk didistribusikan melalui sistem ke rekening efek para pemesan saham pada tanggal distribusi saham.

Semua Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut serta dalam Penawaran Umum ini menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana tertera di dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Anggaran Dasar Perseroan yang berlaku adalah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 47/2022.

A. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:
 - 1) Real Estat;
 - 2) Pengangkutan dan Pergudangan;
 - 3) Konstruksi;-
 - 4) Aktivitas Keuangan;
 - 5) Aktivitas Profesional;
 - 6) Informasi dan Komunikasi;
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan yang dimaksud ayat 1 Pasal ini, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:
 - 1) 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.
 - 2) Pergudangan Dan Penyimpanan (Kbli 52101)
Kelompok ini mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut di kirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersil.
3. Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud ayat 2, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:
 - 1) Aktivitas Cold Storage (Kbli 52102)
 - 2) Pergudangan Dan Penyimpanan Lainnya (Kbli 52109)
 - 3) Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (Kbli 68200)
 - 4) Aktivitas Perusahaan Holding (Kbli 64200)
 - 5) Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (Kbli 70209)
 - 6) Penasihat Investasi Berbentuk Perusahaan (Kbli 66322)
 - 7) Angkutan Bermotor Untuk Barang Umum (Kbli 49431)
 - 8) Angkutan Bermotor Untuk Barang Khusus (Kbli 49432)
 - 9) Konstruksi Gedung Perkantoran (Kbli 41012)
 - 10) Konstruksi Gedung Lainnya (Kbli 41019)
 - 11) Penerbitan Piranti Lunak (Software) (Kbli 58200)
 - 12) Aktivitas Pemrograman Komputer Lainnya (Kbli 62019)

B. PERMODALAN

1. Modal dasar Perseroan ini ditetapkan sebesar Rp. 480.000.000.000,00 (empat ratus delapan puluh miliar Rupiah) terbagi atas 9.600.000.000 (sembilan miliar enam ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 50,00 (lima puluh Rupiah).
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sejumlah 2.405.700.000 (dua miliar empat ratus lima puluh juta tujuh ratus ribu) saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 120.285.000.000,00 (seratus dua puluh miliar dua ratus delapan puluh lima juta Rupiah) oleh masing-

- masing pemegang saham dengan rincian serta nilai nominal saham yang disebutkan pada bagian sebelum akhir akta ini.
3. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang dengan memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan wajib disetujui terlebih dahulu oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan di bidang Pasar Modal, penyetoran dengan cara selain dalam bentuk uang antara lain:
 - a. Penyetoran atas saham dalam bentuk benda tidak bergerak, dengan ketentuan benda yang akan dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia sesuai pertimbangan Direksi, yang berperedaran luas dalam wilayah negara Republik Indonesia dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, pada saat pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham mengenai penyetoran tersebut dan benda tidak bergerak yang dijadikan sebagai setoran atas saham tersebut tidak dijamin dengan cara apapun juga dan wajib dinilai oleh penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 - b. Penyetoran atas saham dengan pemasukan saham perseroan lain, harus berupa saham-saham yang telah disetor penuh, tidak dijamin dengan cara apapun juga dan harganya harus ditetapkan oleh pihak independen untuk melaksanakan penilaian serta memberikan pendapat tentang harga saham dan harus dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku.
 - c. 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.
 - d. Dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba yang 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 Otoritas Jasa Keuangan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - e. Penyetoran atas saham dengan konversi tagihan yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 4. :
 - a. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dengan syarat dan harga tertentu dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 - b. Direksi harus mengumumkan keputusan serta pengeluaran saham tersebut dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 5. :
 - a. setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh Saham antara lain Obligasi Konversi atau Waran) yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan Rapat Umum Pemegang Saham 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.
 - b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal
 - c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, dengan persyaratan

dan jangka waktu yang ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundangan-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia tempat dimana 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 sebanding dengan jumlah hak memesan Efek terlebih dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku dan peraturan perundangan 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 perundangan di bidang Pasar Modal.
 - f. Perseroan dapat melakukan pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
 - g. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 4 ayat 5 huruf a sampai dengan huruf e tersebut di atas, apabila ketentuan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya
6. 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.
 7. Pelaksanaan pengeluaran saham yang masih dalam simpanan untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 8. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham. Dalam hal modal dasar ditingkatkan, maka setiap penempatan saham lebih lanjut harus disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 9. Setiap pemegang saham tunduk kepada Anggaran Dasar Perseroan dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal
 10. 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 Rapat Umum Pemegang Saham 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 ayat 10.b Pasal ini;
 - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.c 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 ayat 10.c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.d Pasal ini.
11. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran 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 dari Menteri atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
 12. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh dan pembelian saham tersebut dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

C. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan

1. Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan berakhir.
2. Dalam kondisi tertentu Otoritas Jasa Keuangan dapat menetapkan batas waktu selain sebagaimana diatur pada ayat 1.
3. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan:
 - a. Direksi mengajukan Laporan Tahunan mengenai keadaan dan jalannya Perseroan untuk mendapatkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Laporan Keuangan untuk mendapatkan pengesahan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - b. Dewan Komisaris menyampaikan laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan selama tahun buku yang baru lampau yang dimuat dalam Laporan Tahunan;
 - c. Direksi mengajukan penggunaan laba bersih Perseroan, jika Perseroan mempunyai saldo positif;
 - d. d. Dilakukan penunjukan dan pemberhentian akuntan publik dan/atau kantor akuntan publik;
 - e. Jika perlu mengisi lowongan jabatan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan;
 - f. Dapat diputuskan hal-hal lain yang diajukan sebagaimana mestinya dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sesuai ketentuan Anggaran Dasar.
4. Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dapat dilakukan atas permintaan:
 - a. 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; atau
 - b. Dewan Komisaris.

Permintaan tersebut diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya dan ditembuskan kepada Dewan Komisaris.
5. Permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan harus:
 - a. dilakukan dengan itikad baik;
 - b. mempertimbangkan kepentingan Perusahaan Terbuka;

- c. merupakan permintaan yang membutuhkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan;
 - d. disertai dengan alasan dan bahan terkait hal yang harus diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan; dan
 - e. tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar Perseroan.
6. :
- a. Direksi wajib melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan diterima Direksi.
 - b. Direksi wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat dan surat tercatat sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 Pasal ini dari pemegang saham atau Dewan Komisaris kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum Pengumuman.
7. :
- a. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan atas usulan pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan:
 - i. terdapat permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
 - ii. alasan tidak diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.
 - b. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 7 huruf a atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 Pasal ini kepada Dewan Komisaris.
 - c. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dimaksud huruf b diterima Dewan Komisaris.
 - d. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf c.
8. :
- a. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 huruf c, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan diterima Dewan Komisaris, Dewan Komisaris wajib mengumumkan adanya permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dari pemegang saham dan alasan tidak diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.
 - b. Dalam hal Dewan Komisaris telah melakukan pengumuman atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan permintaan diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.
9. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.
10. Jika permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dipenuhi oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, pemegang saham yang melakukan

permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau sejak ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri.

11. :

- a. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan atas usulan Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 huruf a Pasal ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan adanya permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dari pemegang saham dan alasan tidak diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.
- b. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf a atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, Dewan Komisaris menyelenggarakan sendiri Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.
- c. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf a atau jangka waktu 15 (lima belas) hari sebagaimana dimaksud pada huruf b telah terlampaui.
- d. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf c.

12. :

- a. Prosedur penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang dilakukan oleh Direksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 6, Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 huruf c dan ayat 11 huruf c, dan pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 9 wajib dilakukan sesuai dengan prosedur penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 - b. Selain memenuhi prosedur Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dimaksud pada huruf a dalam pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham wajib memuat juga informasi:
 - i. penjelasan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dilaksanakan atas permintaan pemegang saham dan nama pemegang saham yang mengusulkan serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan, jika Direksi atau Dewan Komisaris melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan atas permintaan pemegang saham;
 - ii. menyampaikan nama pemegang saham serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan dan penetapan Ketua Pengadilan Negeri mengenai pemberian izin penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, jika Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dilaksanakan pemegang saham sesuai dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan; atau
 - iii. penjelasan bahwa Direksi tidak melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan atas permintaan Dewan Komisaris, jika Dewan Komisaris melakukan sendiri Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diusulkannya.
13. Persetujuan Laporan Tahunan dan pengesahan Laporan Keuangan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang baru selesai, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan kecuali perbuatan penggelapan, penipuan dan tindak pidana lainnya.

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa

1. Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dapat diselenggarakan setiap waktu berdasarkan kebutuhan atau kepentingan Perseroan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham, kecuali mata acara Rapat Umum Pemegang Saham yang dimaksud pada Pasal 19 ayat 3 huruf a, b, c dan d dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar Perseroan.
2. Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dapat dilakukan atas permintaan:
 - a. 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; atau Dewan Komisaris.
 - b. Permintaan tersebut diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya dan ditembuskan kepada Dewan Komisaris.
3. Permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa harus:
 - a. dilakukan dengan itikad baik;
 - b. mempertimbangkan kepentingan Perusahaan Terbuka;
 - c. merupakan permintaan yang membutuhkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa;
 - d. disertai dengan alasan dan bahan terkait hal yang harus diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa; dan
 - e. tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar Perseroan.
4. :
 - a. Direksi wajib melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa diterima Direksi.
 - b. Direksi wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat dan surat tercatat sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini dari pemegang saham atau Dewan Komisaris kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum Pengumuman.
5. :
 - a. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa atas usulan pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan:
 - i. terdapat permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dari pemegang saham yang tidak = diselenggarakan; dan
 - ii. alasan tidak diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
 - b. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 5 huruf a atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini kepada Dewan Komisaris.
 - c. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana dimaksud huruf b diterima Dewan Komisaris.
 - d. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf c.
6. :
 - a. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat 5 huruf c, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa diterima Dewan Komisaris, Dewan

- Komisaris wajib mengumumkan adanya permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dari pemegang saham dan alasan tidak diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
- b. Dalam hal Dewan Komisaris telah melakukan pengumuman atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan permintaan diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
7. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
 8. Jika permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dipenuhi oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, pemegang saham yang melakukan permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau sejak ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 9. :
 - a. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa atas usulan Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 huruf b Pasal ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan adanya permintaan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dari pemegang saham dan alasan tidak diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
 - b. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf a atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, Dewan Komisaris menyelenggarakan sendiri Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
 - c. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf a atau jangka waktu 15 (lima belas) hari sebagaimana dimaksud pada huruf b telah terlampaui.
 - d. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf c.
 10. :
 - a. Prosedur penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dilakukan oleh Direksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 4, Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 5 huruf c dan ayat 9 huruf c, dan pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 wajib dilakukan sesuai dengan prosedur penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan;
 - b. dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal. Selain memenuhi prosedur Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf a dalam pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa wajib memuat juga informasi:
 - i. penjelasan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dilaksanakan atas permintaan pemegang saham dan nama pemegang saham yang mengusulkan serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan, jika Direksi atau Dewan Komisaris melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa atas permintaan pemegang saham;
 - ii. menyampaikan nama pemegang saham serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan dan penetapan Ketua Pengadilan Negeri mengenai pemberian izin penyelenggaraan Rapat

- Umum Pemegang Saham Luar Biasa, jika Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dilaksanakan pemegang saham sesuai dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa; atau
- iii. penjelasan bahwa Direksi tidak melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa atas permintaan Dewan Komisaris, jika Dewan Komisaris melakukan sendiri Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diusulkannya.

Pemberitahuan, Pengumuman, Pemanggilan Dan Tempat Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham

1. :
 - a. Dalam hal akan diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham, Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat secara jelas dan rinci kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham
 - b. Dalam hal terdapat perubahan mata acara rapat, Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada saat pelaksanaan pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham.
2. :
 - a. Perseroan wajib melakukan Pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham kepada pemegang saham paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, melalui paling sedikit situs web penyedia e-RUPS, situs web Bursa Efek dan situs web Perseroan, dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing, dengan ketentuan Bahasa asing yang digunakan paling kurang Bahasa Inggris.
 - b. Pengumuman tersebut paling sedikit memuat:
 1. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham;
 2. ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara rapat;
 3. tanggal penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham;
 4. tanggal pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham; dan
 5. informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris (jika diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris)
 - c. Dalam hal Rapat Umum Pemegang Saham merupakan Rapat Umum Pemegang Saham yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, selain informasi sebagaimana dimaksud ayat 2 huruf b Pasal ini, dalam pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham wajib memuat juga keterangan:
 - i. Rapat Umum Pemegang Saham selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam Rapat Umum Pemegang Saham pertama; dan
 - ii. pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap rapat.
 - d. Ketentuan Pasal ini mutatis mutandis berlaku untuk pengumuman penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Pasar Modal.
3. :
 - a. Perseroan wajib melakukan Pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham, dengan tidak memperhitungkan tanggal Pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang

- Saham, melalui paling sedikit situs web penyedia e-RUPS, situs web Bursa Efek, dan situs web Perseroan, dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing, dengan ketentuan Bahasa asing yang digunakan paling kurang Bahasa Inggris.
- b. Pemanggilan tersebut paling sedikit memuat informasi:
 1. tanggal dan waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham;
 2. tempat penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham;
 3. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham;
 4. mata acara rapat termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
 5. informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara rapat tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan sampai dengan Rapat Umum Pemegang Saham diselenggarakan; dan
 6. informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS.
 4. Perseroan wajib melakukan ralat Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham jika terdapat perubahan informasi dalam Pemanggilan Rapat umum Pemegang Saham yang telah dilakukan.
 - Dalam hal perubahan informasi memuat perubahan tanggal penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham dan/atau penambahan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham, Perseroan wajib melakukan pemanggilan ulang Rapat Umum Pemegang Saham dengan tata cara pemanggilan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini.
 - Apabila perubahan informasi mengenai tanggal penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham dan/atau penambahan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan atau atas perintah Otoritas Jasa Keuangan, ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang Rapat Umum Pemegang Saham tidak berlaku, sepanjang Otoritas Jasa Keuangan tidak memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan ulang.
 5. Rapat Umum Pemegang Saham wajib diselenggarakan di wilayah Negara Republik Indonesia dan dilakukan di:
 - a. tempat kedudukan Perseroan;
 - b. tempat Perseroan melakukan kegiatan usaha utamanya;
 - c. ibukota provinsi dimana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan; atau
 - d. provinsi tempat kedudukan Bursa Efek dimana saham Perseroan dicatatkan.
 6. Jika kuorum Rapat Umum Pemegang Saham yang pertama tidak tercapai, maka dapat diadakan Rapat Umum Pemegang Saham kedua yang mana Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham kedua dilakukan dengan ketentuan:
 - a. Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham kedua dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum Rapat Umum Pemegang Saham kedua dilangsungkan dengan menyebutkan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham pertama telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran.
 - b. Dalam Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham kedua harus menyebutkan Rapat Umum Pemegang Saham pertama telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran.
 - c. Rapat Umum Pemegang Saham kedua dilangsungkan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah Rapat Umum Pemegang Saham pertama dilangsungkan.
 - d. Ketentuan media, penggunaan bahasa Pemanggilan dan tata cara melakukan ralat Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham yang pertama mutatis mutandis berlaku untuk Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham kedua.
 7. :

- a. Jika kuorum Rapat Umum Pemegang Saham kedua tidak tercapai, maka Perseroan dapat mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga yang mana Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a harus disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah Rapat Umum Pemegang Saham kedua dilangsungkan.
 - c. Permohonan tersebut memuat paling sedikit:
 - i. ketentuan kuorum Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan;
 - ii. daftar hadir pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham pertama dan kedua;
 - iii. daftar pemegang saham yang berhak hadir pada pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham pertama dan kedua;
 - iv. upaya yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi kuorum Rapat Umum Pemegang Saham kedua; dan
 - v. besaran kuorum Rapat Umum Pemegang Saham ketiga yang diajukan dan alasannya.
 - d. Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dilarang dilaksanakan oleh Perseroan sebelum mendapatkan penetapan dari Otoritas Jasa Keuangan.
 - e. Dalam Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga menyebutkan Rapat Umum Pemegang Saham kedua telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran.
8. Dalam hal mata acara rapat mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, daftar riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia:
- a. Di situs web Perseroan paling kurang sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham; atau
 - b. Pada waktu lain selain waktu sebagaimana dimaksud pada huruf a namun paling lambat pada saat penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham, sepanjang diatur dalam perundang-undangan.
9. Usulan-usulan dari pemegang saham harus dimasukkan dalam mata acara Rapat Umum Pemegang Saham yang dimuat dalam Pemanggilan Rapat apabila:
- a. Usul tersebut telah diajukan secara tertulis kepada Direksi oleh 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang memiliki sedikitnya 1/20 (satu per dua puluh) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - b. Usul tersebut telah diterima oleh Direksi sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan Rapat;
 - c. Usulan tersebut harus dilakukan dengan itikad baik, mempertimbangkan kepentingan Perseroan, disertai alasan dan bahan usulan acara Rapat Umum Pemegang Saham, dan tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan;
 - d. Usulan mata acara rapat yang diajukan tersebut merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dan menurut penilaian Direksi telah memenuhi persyaratan dalam huruf c.
10. Selama Perseroan belum mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan, Pemegang Saham dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham, dengan ketentuan semua Pemegang Saham memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham.

Pimpinan, Risalah Rups Dan Ringkasan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham

1. Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris berhalangan karena sebab apapun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal semua anggota Direksi berhalangan karena sebab apapun hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang ditunjuk dari dan oleh peserta Rapat Umum Pemegang Saham.

Dalam hal seorang anggota Dewan Komisaris yang akan memimpin Rapat Umum Pemegang Saham mempunyai benturan kepentingan atas hal yang akan diputus dalam Rapat Umum Pemegang Saham, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh seorang anggota Dewan Komisaris lain yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Apabila semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Direksi. Apabila semua anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham.

2. Pemegang saham yang hadir dalam Rapat harus membuktikan wewenangnya untuk hadir dalam Rapat, yaitu sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Direksi atau Dewan Komisaris pada waktu Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham, yang demikian dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal. Pemegang saham yang berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham atau 1 (satu) hari kerja sebelum ralat pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham jika terjadi ralat pemanggilan.
3. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam Rapat, dibuat Risalah Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang untuk pengesahan risalahnya ditandatangani oleh Pimpinan Rapat dan sekurang-kurangnya oleh seorang pemegang saham atau kuasa pemegang saham yang ditunjuk oleh dan dari antara mereka yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham.
4. Penandatanganan yang dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini tidak disyaratkan apabila Risalah Rapat Umum Pemegang Saham itu dibuat dalam bentuk akta berita acara Rapat Umum Pemegang Saham yang dibuat oleh Notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan. Dalam hal Rapat Umum Pemegang Saham hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, risalah Rapat Umum Pemegang Saham wajib dibuat dalam bentuk akta berita acara Rapat Umum Pemegang Saham yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
5. Risalah Rapat Umum Pemegang Saham wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa keuangan paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah Rapat Umum Pemegang Saham diselenggarakan. Dalam hal batas waktu penyampaian ini jatuh pada hari libur, risalah Rapat Umum Pemegang Saham tersebut wajib disampaikan paling lambat pada hari kerja berikutnya.
6. Ringkasan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham wajib memuat informasi paling kurang:
 - a. tanggal, tempat, waktu dan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham;
 - b. anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang hadir;
 - c. jumlah saham dengan hak suara yang sah yang hadir dan persentasenya dari jumlah seluruh saham yang mempunyai hak suara yang sah;
 - d. ada tidaknya pemberian kesempatan kepada pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara Rapat Umum Pemegang Saham;

- e. jumlah pemegang saham yang mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara Rapat Umum Pemegang Saham, jika pemegang saham diberi kesempatan;
 - f. mekanisme pengambilan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - g. hasil pemungutan suara meliputi jumlah suara setuju, tidak setuju, dan abstain untuk setiap mata acara Rapat Umum Pemegang Saham, jika pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara;
 - h. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - i. dan pelaksanaan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak dalam hal terdapat keputusan terkait dividen tunai.
7. Ringkasan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham wajib diumumkan kepada masyarakat paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah Rapat Umum Pemegang Saham diselenggarakan melalui paling sedikit situs web penyedia e-RUPS, situs web Bursa Efek dan situs web Perseroan, dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing, dengan ketentuan Bahasa asing yang digunakan paling kurang Bahasa Inggris.

Kuorum Kehadiran, Kuorum Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Dan Hak Suara

1. Kecuali dinyatakan lain dalam Anggaran Dasar ini, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mata acara yang harus diputuskan dalam Rapat Umum pemegang Saham dengan mengikuti ketentuan:
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili;
 - b. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili; dan
 - c. Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham.
2. Dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham 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 Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan
3. Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham 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.
4. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mata acara perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang memerlukan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, kecuali perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - b. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham;

- c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - d. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham; dan
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud huruf c tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham 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 Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
5. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham 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 sebagai berikut:
- a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - b. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham;
 - c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - d. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham; dan
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham 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 Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
6. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika Rapat Umum Pemegang Saham 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 Rapat Umum Pemegang Saham 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, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat dilangsungkan jika Rapat Umum Pemegang Saham 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 Rapat Umum Pemegang Saham kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham;
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham 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 Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan; dan
 - f. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham 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 Rapat Umum Pemegang Saham.
7. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, Rapat Umum Pemegang Saham 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:
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
 - b. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
 - c. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham; dan
 - d. dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham 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 Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan
 8. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
 9. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam Rapat Umum Pemegang Saham, namun dalam pemungutan suara, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan/atau karyawan yang bersangkutan dilarang bertindak sebagai kuasa dari pemegang saham
 10. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan suara tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila Pimpinan Rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari pemegang saham yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham.
 11. Pemegang saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham namun abstain dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
 12. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal ini, kecuali apabila ditentukan lain dalam undang-undang dan/atau Anggaran Dasar ini.

13. 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.
14. Dalam hal hasil Rapat Umum Pemegang Saham yang telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Saham belum dilaksanakan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham, Perseroan wajib:
 - a. memberikan penjelasan khusus terkait pelaksanaan hasil Rapat Umum Pemegang Saham tersebut dalam Rapat Umum Pemegang Saham terdekat; dan
 - b. mengungkapkan penjelasan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam laporan tahunan.

D. SURAT SAHAM

1. Perseroan dapat mengeluarkan surat saham.
2. Apabila dikeluarkan surat saham, maka untuk setiap saham diberi sehelai surat Saham
3. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2 (dua) atau lebih saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
4. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian yang merupakan bagian portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian tersebut sebagai tanda bukti pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang ditandatangani oleh seorang anggota Direksi dan salah seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris atau tanda tangan tersebut dicetak langsung pada konfirmasi tertulis.
5. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian (khusus dalam rangka kontrak investasi kolektif), maka Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian yang bersangkutan, yang ditandatangani oleh seorang anggota Direksi dan salah seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris atau tanda tangan tersebut dicetak langsung pada sertifikat atau konfirmasi tertulis tersebut.
6. Konfirmasi tertulis yang dikeluarkan Direksi untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif, sekurang-kurangnya mencantumkan:
 - a. Nama dan alamat Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian Kolektif yang bersangkutan
 - b. Tanggal pengeluaran sertifikat atau konfirmasi tertulis;
 - c. Jumlah saham yang tercakup dalam sertifikat atau konfirmasi tertulis;
 - d. Jumlah nilai nominal saham yang tercakup dalam sertifikat atau konfirmasi tertulis;
 - e. Ketentuan bahwa setiap saham dalam Penitipan Kolektif dengan klasifikasi yang sama, adalah sepadan dan dapat pertukarkan antara satu dengan yang lain;
 - f. Persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi untuk perubahan sertifikat atau konfirmasi tertulis

E. PENGANTI SURAT SAHAM

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
 - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut; 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 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 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 dicatatkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Seluruh biaya untuk pengeluaran pengganti surat saham itu harus ditanggung oleh pemegang saham yang bersangkutan.
 5. Pengeluaran pengganti surat saham, menurut Pasal ini, mengakibatkan surat aslinya menjadi batal dan tidak berlaku lagi.
 6. Pengeluaran pengganti surat saham yang terdaftar pada Bursa Efek di Indonesia, dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
 7. Ketentuan dalam Pasal 7 ini, mutatis-mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham dan pengganti sertifikat atau konfirmasi tertulis.

F. 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 Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif tersebut.
4. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini 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 dimaksud. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian 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 Rapat Umum Pemegang Saham, sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening tersebut.
11. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar rekening Efek berserta 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 pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham.
12. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham 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 paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum Rapat Umum Pemegang Saham.
 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.
 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 Rapat Umum Pemegang Saham 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 paling lambat 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 dan peraturan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia ditempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

G. PEMINDAHAN HAK ATAS SAHAM

1. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan suatu saham, pemilik semula yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan harus tetap dianggap sebagai pemegang saham sampai nama pemegang saham yang baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
2. Pemindahan hak atas saham harus berdasarkan suatu dokumen pemindahan hak yang ditandatangani oleh yang memindahkan dan yang menerima pemindahan atau wakil mereka yang sah yang cukup membuktikan pemindahan tersebut menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini.
3. Dokumen pemindahan hak sebagaimana dimaksud ayat 2 Pasal ini harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan atau yang dapat diterima oleh Direksi dan salinannya disampaikan kepada Direksi, dengan ketentuan bahwa dokumen pemindahan hak atas saham yang tercatat pada Bursa Efek harus memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
4. Pemindahan hak atas saham yang tercatat dalam rekening pada Penitipan Kolektif dicatat sebagai mutasi antar rekening, ataupun sebagai mutasi dari suatu rekening dalam Penitipan Kolektif ke atas nama individu pemegang saham yang bukan pemegang rekening dalam Penitipan Kolektif dengan melaksanakan pencatatan atas pemindahan hak oleh Direksi sebagaimana dimaksud ayat 5 Pasal 9 di atas.

5. Pemindahan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dipenuhi.
6. Pemindahan hak atas saham dicatat baik dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang bersangkutan maupun pada surat saham atau surat kolektif saham. Catatan itu harus ditandatangani oleh salah seorang anggota Direksi dan salah seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris atau pejabat yang diberi kuasa untuk itu.
7. Atas kebijaksanaan sendiri dan dengan memberikan alasannya untuk itu, Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan apabila ketentuan dalam Anggaran Dasar ini tidak dipenuhi atau apabila salah satu dari persyaratan dalam pemindahan saham tidak terpenuhi.
8. Apabila Direksi menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham, maka Direksi wajib mengirim pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi.
9. Setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak atas saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
10. Penyampaian pemanggilan untuk Rapat Umum Pemegang Saham tidak menghalangi pendaftaran atas pemindahan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
11. Daftar Pemegang Saham harus ditutup pada 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham untuk menetapkan nama para pemegang saham yang berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham tersebut.
12. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari satu rekening Efek ke rekening Efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek.
13. Orang yang mendapat hak atas saham sebagai akibat kematian seorang pemegang saham atau karena suatu alasan lain yang menyebabkan pemilikan suatu saham beralih menurut hukum, dapat mengajukan bukti haknya tersebut dengan mengajukan permohonan tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham dari saham tersebut dengan persyaratan yang ditentukan oleh Direksi Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima bukti hak tersebut tanpa mengurangi ketentuan Anggaran Dasar ini serta dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
14. Semua pembatasan, larangan dan ketentuan Anggaran Dasar ini yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran pemindahan hak atas saham harus berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut ayat 12 Pasal ini.

H. PENGGUNAAN LABA BERSIH DAN PEMBAGIAN DIVIDEN

1. Direksi harus mengajukan usul kepada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan mengenai penggunaan dari laba bersih Perseroan dalam suatu tahun buku seperti tercantum dalam perhitungan tahunan yang telah disahkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, yang dalam usul tersebut dapat dinyatakan berapa jumlah laba bersih yang belum terbagi yang akan dipergunakan sebagai dana cadangan, sebagaimana dimaksud Pasal 25 di bawah ini, serta usul mengenai besarnya jumlah dividen yang mungkin dibagikan dengan tidak mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham untuk memutuskan lain.

2. Penggunaan Laba Bersih setelah dikurangi dengan penyisihan untuk dana cadangan sebagaimana dimaksud Pasal 25 Anggaran Dasar Perseroan, diputuskan oleh Rapat Umum Pemegang Saham, hanya dapat dibagikan kepada para pemegang saham dalam bentuk dividen apabila Perseroan mempunyai saldo laba positif.
3. Dividen hanya dapat dibayarkan sesuai kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Pemegang Saham, termasuk juga harus ditentukan waktu pembayaran dan bentuk dividen. Dividen untuk satu saham harus dibayarkan kepada orang atau badan hukum yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada hari kerja yang ditentukan oleh atau atas wewenang Rapat Umum Pemegang Saham dalam mana keputusan untuk pembagian dividen diambil.
4. Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir, apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil dari pada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib dan keadaan keuangan Perseroan memungkinkan maka berdasarkan keputusan Rapat Direksi setelah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris diperkenankan untuk membagi dividen interim, dengan ketentuan bahwa kelak akan diperhitungkan dengan dividen yang disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan berikutnya dan pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur atau mengganggu kegiatan Perseroan, dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundangan yang berlaku.
5. Dalam hal setelah tahun buku berakhir Perseroan ternyata menderita kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim tersebut.
6. Apabila perhitungan laba rugi pada suatu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, sebagaimana dimaksud Pasal 25, maka kerugian itu harus tetap dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi dan dalam tahun buku selanjutnya Perseroan dianggap tidak mendapat laba selama kerugian yang dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi itu belum ditutup seluruhnya, demikian dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Pemberitahuan mengenai dividen dan dividen interim (sementara) diumumkan melalui media dan menggunakan bahasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
8. Dalam hal terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham terkait dengan pembagian dividen tunai, Perseroan wajib melaksanakan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah diumumkannya Ringkasan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham yang memutuskan pembagian dividen tunai.
9. Dividen yang tidak diambil setelah 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal yang ditetapkan untuk pembayaran dividen lampau, dimasukkan kedalam cadangan khusus, Rapat Umum Pemegang Saham mengatur tata cara pengambilan dividen yang telah dimasukkan kedalam cadangan khusus tersebut. Dividen yang telah dimasukkan dalam cadangan khusus sebagaimana tersebut di atas dan tidak diambil dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun akan menjadi hak Perseroan.
10. Mengenai saham-saham yang tercatat dalam Bursa Efek berlaku peraturan-peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

I. PENGGUNAAN DANA CADANGAN

1. Bagian dari laba yang disediakan untuk dana cadangan ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham setelah memperhatikan usul Direksi dan dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Kewajiban penyesihan untuk cadangan tersebut berlaku apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif
3. Penyesihan laba bersih untuk cadangan dilakukan sampai cadangan mencapai paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor.
4. Dana cadangan sampai dengan jumlah sekurangnya 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal yang ditempatkan hanya digunakan untuk menutup kerugian yang diderita oleh Perseroan.
5. Apabila jumlah dana cadangan telah melebihi jumlah 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal yang ditempatkan, maka Rapat Umum Pemegang Saham dapat memutuskan agar dana cadangan yang telah melebihi jumlah sebagaimana ditentukan pada ayat 3 Pasal ini digunakan bagi keperluan Perseroan.
6. Direksi harus mengelola dana cadangan agar dana cadangan tersebut memperoleh laba dengan cara yang dianggap baik olehnya dengan persetujuan Dewan Komisaris dan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Setiap keuntungan yang diterima dari dana cadangan harus dimasukkan dalam perhitungan laba rugi Perseroan.

J. PENGABUNGAN, PELEBURAN, PENGAMBILALIHAN DAN PEMISAHAN

1. Penggabungan, peleburan, dan pengambilalihan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 23 ayat 5 Anggaran Dasar ini.
2. Pemisahan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam memperhatikan Pasal 23 ayat 5 Anggaran Dasar ini.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai penggabungan, peleburan, pengambilalihan, dan pemisahan adalah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

K. PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI

1. Pembubaran Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 23 ayat 5 Anggaran Dasar ini.
2. Likuidasi hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 23 ayat 5 Anggaran Dasar ini.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembubaran dan likuidasi dan berakhirnya status badan hukum adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas jika tidak diatur lain dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

XV. TATA CARA PEMINATAN DAN PEMESANAN SAHAM

A. PENYAMPAIAN MINAT DAN PESANAN 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 Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya; dan/atau

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 Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem. Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Erdikha Elit Sekuritas, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: ib@erdikha.com atau dapat melalui surat yang ditujukan ke alamat PT Erdikha Elit Sekuritas, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

2. Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan)
3. Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar)
4. 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 Perusahaan 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 Perusahaan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan 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 Perusahaan 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 yang dilaksanakan pada tanggal 16 s.d. 20 Januari 2023. 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 Perusahaan 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 Perusahaan 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.

B. 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.

C. JUMLAH PEMESAN

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

D. PENDAFTARAN SAHAM KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Saham-saham yang ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek.

- a. Dengan didaftarkanya 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 Perdana Saham 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 Bursa Efek, 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, Perusahaan Efek atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham. Konfirmasi tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas saham yang tercatat dalam Rekening Efek.
 4. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindahbukuan saham antara Rekening Efek di KSEI.
 5. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lain yang melekat pada saham.
 6. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada saham dilaksanakan oleh Perseroan atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang memiliki/membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
 7. Setelah Penawaran Umum Perdana Saham 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 Perdana Saham didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk.
 8. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau 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 KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
 10. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI untuk mengadministrasikan saham tersebut.

- b. Saham-saham yang 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 tempat dimana yang bersangkutan mengajukan pembelian saham.

E. MASA PENAWARAN AWAL DAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Masa Penawaran Awal akan berlangsung selama 5 (lima) Hari Kerja, yaitu tanggal 16 s.d. 20 Januari 2023.

Masa Penawaran Awal	Waktu Pemesanan
Hari Pertama	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Keempat	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kelima	00:00 WIB – 17:00 WIB

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 3 (tiga) Hari Kerja, yaitu tanggal 1 s.d 3 Februari 2023.

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga	00:00 WIB – 10:00 WIB

F. 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.

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.

G. PENJATAHAN SAHAM

PT Erdikha Elit Sekuritas bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan IX.A.7, POJK No. 41/2020 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).

1. Penjatahan pasti (*Fixed allotment*)

Penjatahan Pasti hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum ini dibatasi sampai dengan 85% (delapan puluh lima persen) dari jumlah yang ditawarkan.
2. Penjatahan pasti akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, korporasi, dan perorangan.
3. Manajer Penjatahan yaitu PT Erdikha Elit Sekuritas, dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti adalah pihak yang menurut pertimbangan Manajer Penjatahan merupakan investor dengan kredibilitas yang baik dan merupakan investor institusi seperti dana pensiun, reksadana, asuransi, dan korporasi lainnya serta investor individu dengan pertimbangan investasi jangka panjang.
4. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:
 - a. direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Saham sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - b. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
 - c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

2. Penjatahan Terpusat (*Pooling*)

Penawaran Umum Perdana Saham PT Vastland Indonesia Tbk., dengan dana dihimpun sebanyak-banyaknya Rp76.300.000.000 (tujuh puluh enam miliar tiga ratus juta Rupiah), masuk dalam Golongan Penawaran Umum I, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat sebesar 15% (lima belas persen).

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:

Golongan Penawaran Umum	Persentase Alokasi 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)	Min. (15% atau Rp20 miliar)	$\geq 17,5\%$	$\geq 20\%$	$\geq 25\%$
II (Rp250 miliar < Nilai Emisi $\leq$ Rp500 miliar)	Min. (10% atau Rp37,5 miliar)	$\geq 12,5\%$	$\geq 15\%$	$\geq 20\%$
III (Rp500 miliar < Nilai Emisi $\leq$ Rp1 triliun)	Min. (7,5% atau Rp50 miliar)	$\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 17,5\%$
IV (Nilai Emisi > Rp1 triliun)	Min. (2,5% atau Rp75 miliar)	$\geq 5\%$	$\geq 7,5\%$	$\geq 12,5\%$

*) mana yang lebih tinggi

Dana yang akan dihimpun dalam Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan adalah sebanyak-banyaknya Rp76.300.000.000 (tujuh puluh enam miliar tiga ratus juta Rupiah). Berdasarkan nilai tersebut, maka Penawaran Umum ini termasuk pada Golongan Penawaran Umum I, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat sebesar adalah minimal sebesar 15% (lima belas persen) atau Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah) mana yang lebih tinggi nilainya. Ketentuan tersebut akan dihitung berdasarkan harga penawaran umum final yang akan ditentukan kemudian setelah selesainya masa penawaran awal.

Alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat dalam Penawaran Umum ini dialokasikan menjadi 2 (dua) kategori yaitu 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 pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, maka alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel golongan I. Pada penawaran umum perdana saham Perseroan, apabila terjadi kelebihan pemesanan maka batas alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat akan disesuaikan berdasarkan tingkat batasan pemesanan yaitu:

- a. Apabila tingkat pemesanan melebihi 2,5 kali namun kurang dari 10x dari batasan alokasi minimal, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi paling sedikit sebesar 17,5% (tujuh belas koma lima persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya;
- b. Apabila tingkat pemesanan mencapai 10 kali namun kurang dari 25x dari batasan alokasi minimal, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi paling sedikit sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya; atau
- c. Apabila tingkat pemesanan mencapai 25x atau lebih, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi paling sedikit sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya.

Adapun sumber Saham yang dapat digunakan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat dalam hal dilakukan penyesuaian, adalah sebagai berikut (secara urut):

- a. Saham yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti;
- b. Saham milik pemegang saham Emiten;
- c. Saham baru yang diterbitkan Emiten selain yang telah ditawarkan melalui Penawaran Umum;
- d. Saham hasil pembelian kembali (*buyback*) oleh Emiten.

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.

H. PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham dengan ketentuan:

- a. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - 1) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
 - 2) Bencana alam, 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.
- b. 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 poin a;
 - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - 4) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan Efek telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Efek kepada pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- c. 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), 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 50,00% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1), 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.

I. 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.

J. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Pemesanan Pembelian Saham dilakukan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, dimana dana 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.

Jika pencatatan saham di BEI tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak dipenuhi dan Penawaran Atas Saham Yang Ditawarkan batal demi hukum, maka dana pembayaran pesanan Saham Yang Ditawarkan pada Penawaran Umum Perdana Saham wajib dikembalikan kepada pemesan oleh Perseroan, yang pengembalian pembayarannya melalui KSEI paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak batalnya Penawaran Umum Perdana Saham.

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 kewajiban 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.

K. PENYERAHAN KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

Pemesan akan memperoleh konfirmasi penjatahan pemesanan saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dalam hal pesanan disampaikan secara langsung oleh pemesan ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik, atau menggunakan formulir dalam hal pesanan disampaikan oleh Partisipan Sistem. Pemesan wajib menyediakan dana sesuai dengan pesanan pada Sub Rekening Efek Pemesan dan jumlah dana yang didebet pada RDN pemesan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum Perdana Saham dan tersedia pada website Perseroan atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek serta pada 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 dan Penjamin Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Erdikha Elit Sekuritas

Gd. Sucaco Lt.3
Jl Kebon Sirih, Kav.71 Menteng Jakarta
Pusat 10340
Telp : 021 – 3983 6420
Fax. 021 – 3983 6438
Website : www.erdikha.com
Email : ib@erdikha.com

PENJAMIN EMISI EFEK
[akan ditentukan kemudian]

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

<halaman ini sengaja dikosongkan>



Fahmy Hoessein & Partners
Advocates & Legal Consultants

Ref. No.: 010/FH/LO/I/2023

Jakarta, 13 Januari 2023

Kepada Yth.

PT VASTLAND INDONESIA TBK

Jalan Tembesu Nomor 8A, Campang Raya, Sukabumi
Bandar Lampung 35122

U.p: Direksi

Perihal : **PENDAPAT DARI SEGI HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN PENAWARAN UMUM PERDANA
PT VASTLAND INDONESIA TBK**

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum **Fahmy Hoessein & Partners ("F&P")** berkedudukan di Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh Dr. Fahmy Hoessein S.H., M.M., selaku Partner yang terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dengan pendaftaran Nomor STTD.KH-225/PM.2/2018 tanggal 4 Oktober 2018 dan anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("**HKHPM**"), telah ditunjuk dan diminta oleh PT Vastland Indonesia Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Bandar Lampung ("**Perseroan**"), berdasarkan Surat Penunjukan dari Perseroan Nomor 001/VAST-SPPP/VI/2022 tertanggal 30 Juni 2022 untuk melaksanakan pekerjaan Jasa Konsultan Hukum termasuk untuk memberikan pendapat segi hukum ("**PSH**") sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana Perseroan ("**Penawaran Umum Perdana**"), sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2647/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk ("**POJK No. 7/2017**"), 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 ("**POJK No. 41/2020**"), Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 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 ("**SEOJK No. 4/2022**"), dan Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan HKHPM No. Kep.03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan HKHPM No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("**Standar Profesi**") sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 66 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal ("**UU No. 8/1995**").

PSH tanggal 13 Januari 2023 ini menggantikan secara keseluruhan PSH yang telah diberikan sebelumnya sebagaimana tercantum dalam surat kami Ref. No: 008/FH/LO/I/2023 tanggal 12 Januari 2023, oleh karenanya PSH tersebut dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Melalui Penawaran Umum Perdana, Perseroan merencanakan untuk menawarkan kepada masyarakat dengan cara penawaran umum sebanyak-banyaknya 700.000.000 (tujuh ratus juta) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 22,54% (dua puluh dua koma lima empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) s.d. Rp109,- (seratus Sembilan Rupiah) setiap saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebanyak-banyaknya Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) sampai dengan Rp76.300.000.000,- (tujuh puluh enam miliar tiga ratus juta 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 dengan Penawaran Umum Saham Perdana, Perseroan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 140.000.000 (seratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 5,82% (lima koma delapan puluh dua persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 5 (lima) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I yaitu dimulai pada 6 (enam) bulan setelah diterbitkannya Waran Seri I di Bursa Efek, sampai dengan 30 (tiga puluh) bulan berikutnya. Waran Seri I adalah efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan Saham Biasa Atas Nama Perseroan yang bernilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp338,- (tiga ratus tiga puluh delapan Rupiah), yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 7 Agustus 2023 sampai dengan 5 Februari 2026. 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 kadaluwarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total dana dari Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp47.320.000.000,- (empat puluh tujuh miliar tiga ratus dua puluh juta Rupiah).

Penerbitan saham baru hasil pelaksanaan konversi Waran Seri I tersebut telah memperoleh persetujuan pemegang saham Perseroan dan pelaksanaan penerbitannya telah dikuasakan kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan Waran Seri I tersebut sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Nomor 47 tanggal 28 September 2022 dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), dan hak atas pembagian saham bonus. Hak-hak tersebut sesuai dengan Pasal 52 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas ("**UU No.40/2007**").

Sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2022, Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan Nomor 23 tanggal 9 November 2022, sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan Nomor 79 tanggal 26 Desember 2022, yang ketiganya dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, serta ditandatangani oleh dan antara Perseroan selaku Emiten, dengan PT Erdikha Elit Sekuritas, selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek ("**PPEE**") dengan cara penjaminan kesanggupan penuh (*Full Commitment*). Oleh Penjamin Emisi Efek yang namanya dan bagian penjaminannya akan dicantumkan di dalam addendum atas PPEE.

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

1. Sebesar Rp33.056.000.000 (tiga puluh tiga miliar lima puluh enam juta Rupiah) akan digunakan untuk pembelian aset berupa bidang-bidang tanah dan bangunan:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022, sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 001/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para Pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Vicky Vergilius Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 13.625 m2 - Bangunan Gudang 1 dan Kantor, Bangunan Gudang 2 seluas

G

	7.440 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.62 dan No. 1974 a.n. Ir. Hendry Gunawan - SHM No.4414 a.n. Vicky Vergilius Gunawan
Lokasi Aset	Jalan Tembesu No. 2, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung
Alasan dan Pertimbangan	Tanah ini akan digunakan oleh Perseroan untuk pengembangan gudang di masa yang akan datang yang kemudian ditujukan untuk disewakan.
Sifat Hubungan Afiliasi	Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan 1. Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan 2. Vicky Vergilius Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) Direktur Utama Perseroan
Nilai Transaksi	Rp20.781.000.000,-
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut di atas telah ditentukan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/VAST-HG/PPJB/IX/ 2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

b. Bidang-bidang tanah dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 002/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	Tanah seluas 5.049 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No. 3822 dan No. 3821
Lokasi Aset	Jalan Tembesu V, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung
Alasan dan Pertimbangan	Sebagai <i>land bank</i> , yang akan digunakan Perseroan untuk pengembangan gudang di masa mendatang. Lokasi tanah yang sangat strategis.
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan
Nilai Transaksi	Rp5.774.000.000,-
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah ditentukan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

6

c. Bidang-bidang tanah dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 003/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	Tanah seluas 4.631 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.5838, No.0844, No.6522 dan No. 1340
Lokasi Aset	Jl. HR. Soebrantas KM 14.5, Kel. Tuah Madani, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Prov. Riau
Alasan dan Pertimbangan	Di atas tanah tersebut telah berdiri gudang milik Perseroan. Dengan membeli tanah ini Perseroan dapat mengkonsolidasikan tanah dan bangunan dan menjamin kepemilikan baik tanah maupun bangunan untuk kelanjutan usaha di masa mendatang.
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan
Nilai Transaksi	Rp5.840.000.888,-
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah ditentukan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

*) nilai transaksi atas asset ini adalah sebesar Rp5.840.000.888. Perseroan telah membayarkan uang muka sebesar Rp400.000.888,-. Sehingga nilai yang belum dilakukan pelunasan adalah sebesar Rp5.440.000.000,-.

d. Bidang-bidang tanah dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 004/VAST-HG/PPJB/II/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 2.803 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No. 1690 dan 3161
Lokasi Aset	Jl. Lintas Sumatera Jambi-Palembang KM.13,5, Desa Pondok Meja, Kec. Mestong, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi
Alasan dan Pertimbangan	Sebagai <i>land bank</i> , yang akan digunakan Perseroan untuk pengembangan gudang di masa mendatang.
Sifat Hubungan Afiliasi	Terafiliasi Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 POJK 42/2020, hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir Hendry Gunawan yaitu selaku i) pemegang saham dalam Perseroan; dan ii) <i>ultimate beneficial owner</i> Perseroan
Nilai Transaksi	Rp1.061.000.000,-
Status Transaksi	Nilai transaksi untuk pembelian tanah tersebut di atas telah

G

	ditentukan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

2. Sebesar Rp16.000.000.000 (enam belas miliar Rupiah) akan digunakan untuk melunasi seluruh pinjaman berelasi kepada PT Bhinneka Kreasi Perdana dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
Perjanjian	No. 001/BHINNEKA/V/2022 tanggal 9 Mei 2022
Jumlah Pokok	Maksimal Rp16.000.000.000,-
Jangka Waktu	1 (satu) tahun
Jatuh Tempo	9 Mei 2023
Besaran Bunga	7,5% per tahun yang akan dibayarkan setiap 6 bulan
Saldo Utang Per 30 Juni 2022	Rp16.000.000.000,-
Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum	Rp16.000.000.000,-
Sifat Hubungan Afiliasi dengan Kreditur	Terafiliasi Vicky Vergilius Gunawan merupakan : 1) Direktur sekaligus pemegang saham PT Bhinneka Kreasi Perdana. 2) Pemegang saham PT Bersatu Kita Tangguh yang merupakan (pemegang saham berbentuk badan hukum) pengendali PT Bhinneka Kreasi Perdana. 3) Pemegang Saham dan Direktur Utama Perseroan.
Tujuan Penggunaan Pinjaman	Pelunasan Pembelian Aset berupa bidang-bidang tanah dengan rincian: - SHM No.2437/C.R dengan luas 3.000m2 terletak di Kecamatan Tanjungkarang Timur, Bandar Lampung. - SHM No.4272 dengan luas 4.397m2 terletak di Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung. - SHM No.4909 dengan luas 6.193m2 terletak di Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung. - SHM No.4911 dengan luas 225m2 terletak di Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung. - SHM No.4906 dengan luas 1.124m2 terletak di Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung.

3. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja, yang digunakan untuk biaya operasional Perseroan. Serta untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, termasuk dan tidak terbatas pada BPHTB, Notaris, serta biaya terkait lainnya.

Sedangkan dana yang akan diperoleh dari hasil Pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan Perseroan untuk modal kerja diantaranya untuk Biaya Gaji Pegawai, Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan, Biaya Jasa Profesional, Biaya Perijinan, Biaya Kantor, Listrik, Air dan Telepon, Biaya Transportasi, Biaya Asuransi dan Biaya Operasional Lainnya.

Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana kepada OJK secara periodik dan mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana kepada para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**") Tahunan Perseroan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK No. 30/2015**") dan apabila dikemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana, maka Perseroan wajib melaporkan rencana tersebut kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari RUPS terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam POJK No. 30/2015.

G

DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

1. PSH ini diberikan berdasarkan pada LUT serta merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari LUT yang memuat penjelasan rinci atas hal-hal yang termuat dalam PSH ini.
2. PSH ini hanya meliputi aspek hukum berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan karenanya tidak meliputi aspek-aspek lain yang mungkin secara implisit termasuk di dalamnya.
3. F&P tidak melakukan pemeriksaan hukum Investigasi atas suatu fakta-fakta penting ataupun keadaan-keadaan yang dirujuk dalam PSH ini.
4. PSH ini diberikan dengan mengingat dan berdasarkan kepada asumsi-asumsi, kualifikasi-kualifikasi serta observasi-observasi sebagaimana tercantum dalam PSH ini.
5. Kecuali ditentukan lain secara tegas dalam PSH ini, PSH ini diberikan meliputi keadaan-keadaan Perseroan sejak tanggal dimana Perseroan didirikan sampai dengan tanggal 13 Januari 2023 ("**Tanggal Pemeriksaan**"), dengan tetap memperhatikan (i) laporan keuangan Perseroan yang digunakan dalam rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 ("**Laporan Keuangan**") dan (ii) ketentuan POJK No. 7/2017 yang mensyaratkan pemeriksaan struktur permodalan dan perubahan kepemilikan saham atas Perseroan hanya mencakup periode 3 (tiga) tahun terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran.
6. PSH ini sama sekali tidak dapat digunakan untuk menilai (i) kewajaran komersial dan finansial atau suatu transaksi, termasuk tetapi tidak terbatas pada transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan atau harta kekayaan yang terkait; (ii) aspek komersial dan finansial terkait rencana dan pelaksanaan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana; (iii) aspek risiko yang dapat diderita oleh pemegang saham Perseroan yang berasal dari Saham-Saham termasuk risiko usaha yang sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus Awal, serta (iv) harga penawaran Saham-Saham dalam Penawaran Umum Perdana.
7. PSH ini berdasarkan dan dengan mengingat peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku di Indonesia, termasuk ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
8. Pada Tanggal Pemeriksaan, tidak terdapat kesepakatan-kesepakatan lain (baik lisan maupun tertulis) diantara para pihak dalam dokumen-dokumen yang F&P periksa yang mengubah, menambah, mengakhiri membatalkan, mencabut, mengalihkan dan/atau menggantikan sebagian atau seluruh hal-hal yang diatur dalam dokumen-dokumen yang kami periksa.
9. PSH ini berdasarkan hukum Republik Indonesia yaitu pemeriksaan dilakukan terhadap perjanjian dan dokumen yang tunduk pada hukum Indonesia dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dan oleh karenanya sama sekali tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yuridiksi lain.

ASUMSI-ASUMSI DAN KUALIFIKASI-KUALIFIKASI

PSH ini didasarkan pada asumsi-asumsi dan kualifikasi-kualifikasi sebagai berikut:

1. Tanda tangan yang terdapat pada dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan atau pihak ketiga kepada kami adalah asli dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi, *scanned copy* atau bentuk salinan lainnya adalah benar, akurat, sesuai, identik dengan aslinya.

G

2. Dokumen-dokumen, data, informasi-informasi, pernyataan-pernyataan, dan keterangan-keterangan serta penegasan-penegasan yang diberikan yang menjadi dasar penyusunan Laporan Hasil Uji Tuntas Segi Hukum dan PSH ini atau diperlihatkan oleh Perseroan serta pihak ketiga kepada kami adalah benar, akurat dan lengkap, tidak menyesatkan, tidak ada hal-hal lain yang berkaitan yang disembunyikan dengan sengaja maupun tidak dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan material sampai dengan Tanggal Pemeriksaan.
3. Pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan maupun pejabat instansi, lembaga, badan pemerintah dan/atau pihak lainnya yang mengeluarkan perizinan, persetujuan, penetapan, pengesahan, keputusan, pemberitahuan dan/atau penerimaan laporan, atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan mempunyai wewenang dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat.
4. Secara tegas hanya meliputi hal-hal yang disebutkan di dalamnya dan sama sekali tidak meliputi hal-hal yang mungkin secara implisit dapat dianggap termasuk di dalamnya serta hal-hal yang diberikan dalam PSH ini merupakan hal-hal yang tidak terpisahkan dari faktor-faktor risiko yang diuraikan dalam Prospektus Awal Penawaran Umum Perdana mengenai Faktor Risiko.
5. Informasi-informasi perkara pada lembaga peradilan di Indonesia yang terbuka untuk umum dan menggunakan *database* yang seragam untuk mendapatkan informasi yang benar, lengkap, dan akurat sehubungan dengan perkara, gugatan atau perselisihan yang telah ada terbatas berdasarkan Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP).
6. Pelaksanaan dari dokumen dan perjanjian yang diperiksa oleh F&P dan/atau dibuat dalam rangka Penawaran Umum Perdana dapat dipengaruhi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang bersifat memaksa dan tunduk kepada asas itikad baik yang wajib ditaati sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
7. Kecuali secara khusus dikesampingkan oleh para pihak dalam Penawaran Umum Perdana yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang sifatnya mengatur (tidak mengikat), maka seluruh peraturan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia yang ada hubungannya dengan Penawaran Umum Perdana berlaku bagi para pihak, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") khususnya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata.
8. Pendapat sehubungan dengan "izin material" dan "Harta Kekayaan Material" adalah sejauh izin atau persetujuan serta harta kekayaan tersebut berpengaruh secara material terhadap keberlangsungan usaha Perseroan.
9. F&P bukan merupakan konsultan hukum pajak dan karenanya PSH ini tidak dapat dianggap, diinterpretasikan dan/atau diartikan sebagai pendapat dan/atau pandangan di bidang pajak dan/atau hal-hal yang terkait pajak.
10. F&P tidak memberikan pandangan dan/atau pendapat sehubungan dengan hal-hal yang terkait dengan keuangan, akunting (*accounting*), pajak, data statistik maupun data industri.
11. Diberikan semata-mata untuk digunakan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana, walaupun tembusannya disampaikan kepada pihak yang disebutkan di bawah ini, dan tidak untuk maksud atau tujuan selain dari rencana Penawaran Umum Perdana. Dengan demikian PSH ini akan menjadi batal dengan sendirinya apabila rencana Penawaran Umum Perdana karena sebab apapun tidak terlaksana.
12. Pelaksanaan kewajiban-kewajiban sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana tunduk kepada peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
13. Dibuat oleh F&P selaku Konsultan Hukum yang Independen dan tidak terafiliasi dengan Perseroan.

PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen sebagaimana disebut di atas dan berdasarkan ruang lingkup, asumsi-asumsi serta kualifikasi-kualifikasi tersebut di atas dan menunjuk kepada Laporan Uji Tuntas Dari Segi Hukum Nomor Ref: 009/FH/LUT/II/2023 tertanggal 13 Januari 2023 ("**LUT**") serta dengan mentaati kode etik dan standar profesi kami sebagai konsultan hukum, maka PSH kami adalah sebagai berikut:

1. Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Bandar Lampung. Pendirian Perseroan termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 16 tertanggal 21 Februari 2011, yang dibuat di hadapan Adrian Djuaini, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh status badan hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal 16 Maret 2011 Nomor AHU-13354.AH.01.01.Tahun 2011; (ii) didaftar dalam daftar Perseroan Nomor AHU-0021398.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 16 Maret 2021; dan (iii) diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 064 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 034174 yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2012 yang dikeluarkan oleh Asisten Manager Berita Negara atas nama Direksi Perum Percetakan Negara Republik Indonesia ("**Akta Pendirian**").

Akta Pendirian Perseroan dibuat dan dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UU No. 40/2007"), dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali terkait Penyetoran modal sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan yang telah disetor penuh secara tunai oleh pemegang saham pendiri Perseroan, terdapat keterlambatan penyetoran yang dilakukan pada 15 Maret 2012.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 tentang Modal Dasar Perseroan Serta Pendaftaran Pendirian, Perubahan, dan Pembubaran Perseroan Yang Memenuhi Kriteria Untuk Usaha Mikro dan Kecil, bukti penyetoran yang sah wajib disampaikan secara elektronik kepada Menteri dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Akta Pendirian Perseroan. Terhadap keterlambatan penyetoran, tidak terdapat sanksi sebagai akibat dari keterlambatan penyetoran tersebut.

2. Anggaran Dasar Perseroan termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Nomor 47 tanggal 28 September 2022 dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Menkumham**") sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan Nomor: AHU-0070573.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 30 September 2022; (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Kemenkumham**") sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0297117 tanggal 30 September 2022; (iii) diberitahukan, diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor: AHU-AH.01.09-0060388 tanggal 30 September 2022; (iv) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0194828.AH.01.11.Tahun 2022 tertanggal 30 September 2022; dan (v) diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 079 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 034092 yang diterbitkan tanggal 4 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Asisten Manager Berita Negara atas nama Direksi Perum Percetakan Negara Republik Indonesia ("**Akta No. 47/2022**"). Akta No. 47/2022 memuat tentang: keputusan para pemegang saham Perseroan sebagai berikut:

- I. Menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan mengubah nama Perseroan, dari sebelumnya PT VASTLAND INDONESIA menjadi PT VASTLAND INDONESIA Tbk, dan dengan demikian mengubah ketentuan Pasal 1 Anggaran Dasar Perseroan.
- II. Menyetujui perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp.100,- per saham menjadi Rp.50,- per saham.
- III. Menyetujui perubahan bidang usaha Perseroan, sehingga untuk selanjutnya merubah Pasal 3 ayat 1, ayat 2, dan ayat 3 Anggaran Dasar Perseroan.
- IV.

G

1. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan (*Initial Public Offering*);
2. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan yang dilaksanakan secara elektronik 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, yang merupakan saham baru yang dikeluarkan dari portepel sebanyak-banyaknya sejumlah 700.000.000 (tujuh ratus juta) saham dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp.50,- (lima puluh Rupiah) (selanjutnya disebut sebagai "**Saham Baru**") untuk ditawarkan kepada masyarakat dalam Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering*) dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek Indonesia;
3. Menyetujui penerbitan Waran Seri I sebanyak-banyaknya sejumlah 140.000.000 (seratus empat puluh juta) Waran Seri I, bahwa Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif kepada Para Pemegang Saham baru yang namanya tercatat didalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjatahan. Setiap pemegang 5 (lima) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel selama jangka waktu pelaksanaannya yaitu sejak tanggal pencatatan Waran Seri I di Bursa Efek Indonesia sampai dengan ulang tahun ke 3 (tiga) dari tanggal pencatatan tersebut;
4. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 140.000.000 (seratus empat puluh juta) saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek Indonesia, dan memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan Waran Seri I tersebut;
5. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia;
 - ☐ Menyetujui melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing Pemegang Saham Perseroan untuk mengambil bagian terlebih dahulu (*preemptive right*) atas Saham Baru yang disyaratkan dalam Anggaran Dasar Perseroan;
6. Menyetujui pemberian kuasa dan wewenang penuh kepada:
 - a. Direksi Perseroan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud di atas, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - i. Menetapkan harga penawaran dengan persetujuan Dewan Komisaris;
 - ii. Menetapkan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan dengan disertai Waran Seri I dengan persetujuan Dewan Komisaris;
 - iii. Menentukan penggunaan dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum Perdana Saham serta menentukan tujuan penggunaan dana hasil pelaksanaan Waran Seri I;
 - iv. Membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam kerangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - v. Mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - vi. Membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana, termasuk namun tidak terbatas pada, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I;
 - vii. Membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia serta mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan peraturan yang berlaku, khususnya Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia;
 - viii. Mencatatkan seluruh saham-saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada

G

- masyarakat serta saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham Perseroan (selain pemegang saham masyarakat), melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk peraturan di bidang Pasar Modal;
- ix. Menegosiasikan, menentukan dan/atau menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam setiap akta, perjanjian dan/atau dokumen lainnya yang akan dibuat, diadakan, ditandatangani dan/atau diumumkan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana serta pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - x. Menunjuk profesi penunjang dan lembaga penunjang pasar modal (termasuk namun tidak terbatas pada Kantor Akuntan Publik, Konsultan Hukum, Notaris, Penilai Independen, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek) dan menentukan syarat penunjukan serta biaya jasa profesi penunjang dan lembaga penunjang tersebut;
 - xi. Membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan dan BEI;
 - xii. Memberikan segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - xiii. Membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya;
 - xiv. Meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi yang berwenang, termasuk namun tidak terbatas mengajukan segala sesuatu surat, permohonan, pemberitahuan dan dokumen-dokumen lainnya kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; dan
 - xv. Melakukan segala tindakan yang disyaratkan oleh hukum dan ketentuan perundang-undangan.
- b. Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan, maupun peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan hasil pelaksanaan Waran Seri I, serta nama-nama pemegang saham Perseroan tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan telah mencatatkan sahamnya di BEI.
- V. Menyetujui memberhentikan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya (*acquitted et de charge*) kepada mereka selama pengurusan dan pengawasan dalam Perseroan dan selanjutnya mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru untuk jangka waktu 5 (lima) tahun ke depan yaitu sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh), dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu, dengan susunan sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Vicky Vergilius Gunawan
Direktur : Trisna Wisanta

Dewan Komisaris

Komisaris Utama merangkap : Jonathan Jochanan
Komisaris Independen
Komisaris : Yuanita Tjoatjawinata
Komisaris : Levina Junieta Gunawan

- VI. Menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka menjadi Perusahaan Terbuka antara lain untuk disesuaikan dengan (a) Peraturan Bapepam Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-179/BL/2008 tanggal 14-05-2008, (b) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor: 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, (c) Peraturan OJK Nomor: 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, (d) Peraturan OJK Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten

G

atau Perusahaan Publik, (e) Peraturan OJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik, (f) Peraturan OJK Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, termasuk mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang yang akan dituangkan dalam akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham bersamaan dengan keputusan-keputusan tersebut di atas.

Menyetujui memberi kuasa kepada Direksi Perseroan untuk menuangkan atau menyatakan kembali keputusan-keputusan tersebut di atas dalam bentuk akta otentik, untuk keperluan itu berhak untuk membuat, minta dibuatkan, menandatangani akta otentik dihadapan seorang Notaris, menghadap pejabat yang berwenang, memberikan dan menerima keterangan-keterangan, mengajukan permohonan persetujuan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas perubahan Anggaran Dasar serta menyampaikan pemberitahuan atas perubahan anggaran dasar dan perubahan Data Perseroan, yang pelaksanaannya dikuasakan kepada Notaris, singkatnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan penting untuk melaksanakan dan menyelesaikan hal tersebut di atas.

Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 47/2022 telah dibuat sesuai dengan: (i) UU No. 40/2007 (ii) Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.J.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: Kep-179/BL/2008 Tanggal 14 Mei 2008 tentang pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik ("**Peraturan IX.J.1**"); (iii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor: 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka ("**POJK No. 15/2020**"); (iv) Peraturan OJK Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik ("**POJK No. 16/2020**"); (v) Peraturan OJK Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**"); (vi) Peraturan OJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 34/2014**"); dan (vii) Peraturan OJK Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**POJK No. 14/2019**").

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 47/2022 telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UU No. 40/2007 dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya berkantor di Jalan Tembesu Nomor 8A, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung.
4. Berdasarkan Pasal 3 Akta No. 47/2022 maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang Kontruksi yaitu sebagai berikut:

Maksud dan Tujuan:

a. Kegiatan Usaha Utama, yaitu antara lain:

- i. **Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111)**, 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.
- ii. **Pergudangan Dan Penyimpanan (KBLI 52101)**, mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut di kirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersil.

G

- b. Kegiatan Usaha Penunjang, yaitu antara lain:
- i. **Aktivitas Cold Storage (KBLI 52102)**, mencakup usaha penyimpanan barang yang memerlukan pendinginan dalam jangka waktu pengawetan tertentu atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, sebelum barang tersebut dikirim ke tujuan akhir. Termasuk juga di kelompok ini gudang pembekuan cepat (blast freezing).
 - ii. **Pergudangan Dan Penyimpanan Lainnya (KBLI 52109)**, mencakup usaha pergudangan dan penyimpanan lainnya yang belum tercakup dalam kelompok 52101 s.d. 52108. Termasuk kegiatan depo peti kemas yang melakukan penyimpanan dan/atau penumpukan peti kemas, dan dapat dilengkapi dengan fasilitas lain.
 - iii. **Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200)**, 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 penyewa 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.
 - iv. **Aktivitas Perusahaan Holding (KBLI 64200)**, mencakup kegiatan dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
 - v. **Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209)**, mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
 - vi. **Penasihat Investasi Berbentuk Perusahaan (KBLI 66322)**, mencakup kegiatan penasihat investasi yang dilakukan oleh perusahaan yaitu memberikan nasihat kepada pihak lain mengenai penjualan atau pembelian efek dengan menerima imbalan jasa.
 - vii. **Angkutan Bermotor Untuk Barang Umum (KBLI 49431)**, mencakup operasional angkutan barang dengan kendaraan bermotor dan dapat mengangkut lebih dari satu jenis barang, seperti angkutan dengan truk, pick up, bak terbuka dan bak tertutup (box).
 - viii. **Angkutan Bermotor Untuk Barang Khusus (KBLI 49432)**, mencakup operasional angkutan barang dengan kendaraan bermotor untuk barang yang secara khusus mengangkut satu jenis barang, seperti angkutan bahan bakar minyak, minyak bumi, hasil olahan, LPG, LNG dan CNG, angkutan barang berbahaya, limbah bahan berbahaya dan beracun, angkutan barang alat-alat berat, angkutan peti kemas, angkutan tumbuhan hidup, angkutan hewan hidup dan pengangkutan kendaraan bermotor.
 - ix. **Konstruksi Gedung Perkantoran (KBLI 41012)**, mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
 - x. **Konstruksi Gedung Lainnya (KBLI 41019)**, mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai penggunaan selain dalam kelompok 41011 s.d. 41018, seperti tempat ibadah (masjid, gereja katolik, gereja kristen, pura, wihara, kelenteng), gedung terminal/stasiun, balai yasa (kereta api), bangunan monumental, gedung negara dan pemerintah pusat/daerah, bangunan bandara, gedung hangar pesawat, gedung PKPPK (Pemadam Kebakaran di Bandar Udara), gedung bersejarah, gedung penjara, gedung balai pertemuan, gudang, gedung genset, rumah pompa, depo, gedung power house, gedung gardu listrik, gedung gardu sinyal, gedung tower, gedung penyimpanan termasuk penyimpanan bahan peledak dan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya.

- xi. **Penerbitan Piranti Lunak (Software) (KBLI 58200)**, mencakup kegiatan usaha penerbitan perangkat lunak yang siap pakai (bukan atas dasar pesanan), seperti sistem operasi, aplikasi bisnis dan lainnya dan video game untuk semua platform sistem operasi.
- xii. **Aktivitas Pemrograman Komputer Lainnya (KBLI 62019)**, mencakup konsultasi yang berkaitan dengan analisis, desain dan pemrograman dari sistem yang siap pakai lainnya (selain yang sudah dicakup di kelompok 62011 dan 62015). Kegiatan ini biasanya menyangkut analisis kebutuhan pengguna komputer dan permasalahannya, pemecahan permasalahan, dan membuat perangkat lunak berkaitan dengan pemecahan masalah tersebut. Termasuk pula penulisan program sederhana.

Pada Tanggal Pemeriksaan, kegiatan usaha riil dan spesifik yang dilakukan Perseroan adalah bergerak dibidang Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111) dan Pergudangan Dan Penyimpanan (KBLI 52101), saat ini kegiatan usaha penunjang yaitu Aktivitas Cold Storage (KBLI 52102), Pergudangan Dan Penyimpanan Lainnya (KBLI 52109), Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200), Aktivitas Perusahaan Holding (KBLI 64200), Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209), Penasihat Investasi Berbentuk Perusahaan (KBLI 66322), Angkutan Bermotor Untuk Barang Umum (KBLI 49431), Angkutan Bermotor Untuk Barang Khusus (KBLI 49432), Konstruksi Gedung Perkantoran (KBLI 41012), Konstruksi Gedung Lainnya (KBLI 41019), Penerbitan Piranti Lunak (Software) (KBLI 58200), dan Aktivitas Pemrograman Komputer Lainnya (KBLI 62019) belum dijalankan oleh Perseroan.

Kegiatan usaha tersebut di atas telah sesuai dengan maksud dan tujuan Anggaran Dasar Perseroan maupun izin-izin atau persetujuan-persetujuan yang dimiliki Perseroan. Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan telah sesuai dengan klasifikasi kategori dan subgolongan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 19 Tahun 2017 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("**KBLI 2020**") yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111) dan Pergudangan Dan Penyimpanan (KBLI 52101).

5. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan telah memiliki izin-izin dan persetujuan-persetujuan yang bersifat material untuk menjalankan kegiatan usaha Perseroan sebagaimana yang disyaratkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, izin-izin dan persetujuan-persetujuan material tersebut diperoleh Perseroan dari instansi yang berwenang dan masih berlaku, kecuali perihal kepemilikan atas Tanda Daftar Gudang ("TDG") untuk :

- Terhadap gudang Perseroan yang beralamat di Kabupaten Muaro Jambi, Perseroan telah memiliki TDG dengan Nomor 503/09/10/BPTSP/III/2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi pada tanggal 19 Maret 2015. TDG tersebut masih atas nama penyewa yaitu PT Indomarco Adi Prima, namun Perseroan telah mengajukan Pendaftaran Gudang atas Gudang tersebut menjadi atas nama Perseroan melalui Website Online Single Submission (OSS) dengan Nomor ID Izin: I-202211101549062975365 pada tanggal 10 November 2022 dan saat ini status permohonan masih dalam tahap verifikasi persyaratan. Berdasarkan halaman website SIPPN Kementerian Pemberdayaan Aparatus Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia, Batas waktu penyelesaian izin TDG oleh DPM-PTSP Muaro Jambi yaitu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah dokumen dinyatakan lengkap.

dan Sertifikat Laik Fungsi ("SLF") untuk Gudang Perseroan sebagai berikut:

- Perseroan masih dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis sebagai rangkaian proses penerbitan SLF untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. HR. Soebrantas KM 14.5, Kelurahan Tuah Madani, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau pada Daftar Permohonan dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diajukan Perseroan dengan nomor registrasi SLF-147108-27092022-01.
- Perseroan masih dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis sebagai rangkaian proses penerbitan SLF untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Betungan Simpang Kandis, Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu pada Daftar Permohonan dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diajukan Perseroan dengan nomor registrasi SLF-177105-16112022-01.

G

- Perseroan masih dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis sebagai rangkaian proses penerbitan SLF untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Lintas Jambi, Desa Pondok Meja, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi pada Daftar Permohonan dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diajukan Perseroan dengan nomor registrasi SLF-150505-05102022-01.
- Perseroan masih dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis sebagai rangkaian proses penerbitan SLF untuk bangunan gudang yang beralamat di Jl. Cucukan, Kelurahan Wonoboyo, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah pada Daftar Permohonan dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diajukan Perseroan dengan nomor registrasi SLF-331008-22112022-01.

Bahwa ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2019 tentang Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pemilik Gudang Yang Tidak Melakukan Pendaftaran Gudang (**PP No. 33/2019**) mengatur setiap pemilik gudang wajib mendaftarkan gudang miliknya. Pemilik gudang yang tidak mendaftarkan Gudang miliknya akan dikenakan sanksi administratif yaitu berupa peringatan tertulis yang dikenakan paling banyak 2 (dua) kali masing masing untuk jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja, penutupan Gudang sementara setelah berakhirnya jangka waktu peringatan tertulis dan/atau denda administratif setelah 30 (tiga puluh) hari kerja setelah penutupan Gudang sementara dan Pemilik Gudang belum juga memperoleh Tanda Daftar Gudang (TDG) atas Gudang tersebut.

Terkait Sertifikat Laik Fungsi (SLF) diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ("UU No. 28/2002") jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UU No. 11/2020"). Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan SLF kepada bupati/wali kota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Persetujuan Bangunan Gedung sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Bahwa berdasarkan ketentuan pada Pasal 44 UU 11/2020, setiap pemilik bangunan gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli, Penilik, pengkaji teknis, dan/atau pengguna bangunan gedung pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dapat berupa peringatan tertulis sampai dengan perintah pembongkaran bangunan gedung. Selain sanksi administratif, dapat berlaku sanksi pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, dan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

6. Berdasarkan Akta No. 47/2022, struktur permodalan Perseroan pada Tanggal Pemeriksaan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp480.000.000.000,- terbagi atas 9.600.000.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp50,-
Modal Ditempatkan : Rp120.285.000.000,- terbagi atas 2.405.700.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp50,-
Modal Disetor : Rp120.285.000.000,- terbagi atas 2.405.700.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp50,-

Berdasarkan Akta No. 47/2022 dan Daftar Pemegang Saham Perseroan, susunan pemegang saham Perseroan pada Tanggal Pemeriksaan berdasarkan struktur permodalan di atas adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp) @Rp50,-	Persentase (%)
Modal Dasar – Rp480.000.000.000,-	9.600.000.000	480.000.000.000	

G

Modal Ditempatkan dan Modal Disetor			
1. Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,99
2. Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,12
3. Yuanita Tjoatjawinata	2.970.000	148.500.000	0,12
4. PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	9,88
5. PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	88,89
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	2.405.700.000	120.285.000.000	100
Saham Dalam Portepel	7.194.300.000	359.715.000.000	

Pada Tanggal Pemeriksaan, perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam periode 3 (tiga) tahun sebelum Pernyataan Pendaftaran, serta saham-saham Perseroan telah diterbitkan dengan sah dan telah diambil bagian dan disetor penuh oleh masing-masing pemegang saham Perseroan sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan, UU No. 40/2007, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepemilikan atas saham oleh para pemegang saham telah dimuat dalam Daftar Pemegang Saham tertanggal 30 September 2022 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Memperhatikan Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum ("**POJK No. 25/2017**"), sehubungan terdapat pemegang saham Perseroan yaitu Ir. Hendry Gunawan, Vicky Vergilius Gunawan, Yuanita Tjoatjawinata, PT Bersatu Kita Tangguh, dan PT Tembesu Elang Perkasa yang memperoleh saham Perseroan dengan harga di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran, maka berdasarkan ketentuan POJK No. 25/2017, para pemegang saham tersebut tunduk pada larangan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan saham tersebut hingga 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif. Terkait dengan hal tersebut, masing-masing pemegang saham telah menyatakan komitmen untuk tidak mengalihkan saham dalam Surat Pernyataan tertanggal 13 Oktober 2022.

7. Pada Tanggal Pemeriksaan, memperhatikan ketentuan pasal 85 Peraturan OJK Nomor 3/POJK.04/2021 Tentang Penyelenggaraan Kegiatan Di Bidang Pasar Modal ("**POJK No. 3/2021**"), pihak yang bertindak atau berkedudukan sebagai Pengendali Perseroan sesuai ketentuan POJK No. 3/2021 adalah Ir. Hendry Gunawan.

Pada Tanggal Pemeriksaan, individu yang menjadi pemilik manfaat (*Ultimate Beneficial Owner*) Perseroan adalah Ir. Hendry Gunawan. Perseroan telah menyampaikan laporan mengenai pemilik manfaat tersebut kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Informasi Penyampaian Data Pemilik Manfaat dari Korporasi yang telah dilaporkan melalui Sistem Pelayanan Administrasi Korporasi tanggal 12 Oktober 2022 dan oleh karenanya telah memenuhi ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia 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 dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi.

8. Pada Tanggal Pemeriksaan, memperhatikan pasal 25 ayat (1) huruf b UU No. 40/2007 susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sah bertindak sebagai Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 47/2022. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta No. 47/2022 yang sah yang diangkat untuk masa jabatan 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya surat Keputusan Menkumham sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan yang diselenggarakan pada tahun 2027, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Vicky Vergilius Gunawan
Direktur : Trisna Wisanta

Dewan Komisaris

Komisaris Utama merangkap Komisaris : Jonathan Jochanan

G

Independen

Komisaris : Yuanita Tjoatjawinata
Komisaris : Levina Junieta Gunawan

Bahwa untuk masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan pada saat diangkat dan selama menjabat sebagaimana diatur dalam POJK Nomor 33/POJK.04/2014. Hal ini sebagaimana diungkapkan dalam Surat Pernyataan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris dalam hal pemenuhan POJK Nomor 33/POJK.04/2014 tertanggal 13 Oktober 2022.

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris sebagaimana tercantum di atas telah memenuhi ketentuan dalam POJK No. 33/2014. Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan juga telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk namun tidak terbatas pada telah diperolehnya persetujuan dari pihak yang berwenang.

9. Guna memenuhi ketentuan-ketentuan Perusahaan Terbuka dan Penawaran Umum Perseroan, Perseroan telah memiliki Komite Audit, Sekretaris Perusahaan, Unit Audit Internal dan Komite Nominasi dan Remunerasi, Perseroan telah melakukan hal-hal berikut:

- a. Mengangkat Trisna Wisanta sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) terhitung sejak tanggal 30 September 2022 berdasarkan Surat Keputusan Direksi Pengangkatan Sekretaris Perusahaan Nomor 007/VAST-GCG/IX/2022 tertanggal 30 September 2022, untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 35/2014**").
- b. Membentuk Komite Audit yang anggota-anggotanya diangkat berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Komite Audit Nomor: 003/VAST-GCG/IX/2022 tertanggal 30 September 2022 dengan masa jabatan Komite Audit adalah tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 periode berikutnya, untuk memenuhi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit ("**POJK No. 55/2015**"). Susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Jonathan Jochanan
Anggota : Kuswara
Anggota : Paul Rachmat Wulur

Untuk memenuhi POJK No. 55/2015, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit Nomor: 004/VAST-GCG/IX/2022 tanggal 30 September 2022.

- c. Membentuk Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan Nomor 002/VAST-GCG/IX/2022 tertanggal 30 September 2022 sebagaimana termaktub dalam Surat Keputusan Direksi Perseroan tersebut, Direktur Utama Perseroan atas persetujuan Dewan Komisaris Perseroan mengangkat David Krisnandika sebagai Kepala Unit Audit Internal efektif mulai tanggal 30 September 2022. Untuk memenuhi Pasal 9 Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal ("**POJK No. 56/2015**"), Perseroan telah memiliki Piagam Unit Audit Internal nomor 001/VAST-GCG/IX/2022 tanggal 30 September 2022 serta Piagam Unit Audit Internal tersebut telah ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Pasal 10 POJK No. 56/2015.
- d. Sesuai Peraturan OJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 34/2014**"), pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi dalam Perseroan dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi Nomor 005/VAST-GCG/IX/2022 tertanggal 30 September 2022 dengan susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sebagai berikut:

Ketua : Jonathan Jochanan

Anggota : Yunita Tjoatjawinata
Anggota : Levina Junieta Gunawan

Untuk memenuhi Pasal 19 POJK No. 34/2014, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi nomor 006/VAST-GCG/IX/2022 tanggal 30 September 2022. Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 19 ayat (2) POJK Nomor 34/POJK.04/2014 terkait hal-hal yang harus dimuat pada Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi serta ditetapkan oleh Dewan Komisaris.

10. Pada Tanggal Pemeriksaan Perseroan tidak memiliki harta kekayaan berupa penyertaan saham dalam perseroan terbatas.
11. Pada Tanggal Pemeriksaan Perseroan memiliki dan menguasai harta kekayaan berupa benda tidak bergerak berupa bidang-bidang tanah yang telah didukung berdasarkan dokumen kepemilikan dan dokumen transaksi yang sah secara hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Bahwa terhadap bidang tanah dengan alas hak milik sebagai berikut: SHM Nomor 1690, SHM Nomor 03161, SHM Nomor 00844, SHM Nomor 1340, SHM Nomor 5838, SHM Nomor 6522, SHM Nomor 62/CR, SHM Nomor 1974/C.R, SHM Nomor 04414, SHM Nomor 3822, SHM Nomor 3821 berdasarkan keterangan dalam dokumen PPJB, Perseroan belum melaksanakan pelunasan. Bahwa pelunasan akan dilakukan sesegera mungkin atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Perseroan telah menerima dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Bahwa terhadap bidang tanah dengan alas hak milik sebagai berikut: SHM Nomor 264, SHM Nomor 1688, SHM Nomor 1689, SHM Nomor 06295 (d.h SHM Nomor 01320), SHM Nomor 05305 telah terdapat Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-3717/PP/WPJ.28/2016 tertanggal 6 Oktober 2016 dan Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-7515/PP/WPJ.28/2017 yang keduanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Bengkulu atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa yang SHM tersebut di atas merupakan aset yang termasuk dalam harta Perseroan yang diberikan fasilitas pengampunan pajak. Sampai dengan Tanggal Pemeriksaan, terhadap SHM Nomor 05305 dan SHM Nomor 06295 (d.h SHM Nomor 01320) sedang dilakukan proses pengukuran peta bidang tanah dan pelepasan hak tanah menjadi atas nama Perseroan pada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dibuktikan berdasarkan Surat Tanda Terima dokumen BPN RI Kantor ATR/BPN Kota Bengkulu tertanggal 12 September 2022, terhadap SHM Nomor 264, SHM Nomor 1688 dan SHM Nomor 1689 masih dalam proses permohonan perubahan hak atas tanah pada kantor pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagaimana dibuktikan berdasarkan Surat Tanda Terima dokumen BPN RI Kantor ATR/BPN Kabupaten Muaro Jambi Nomor 463/2023, Nomor 465/2023, dan 466/2023 yang ketiganya tertanggal 9 Januari 2023.

Perseroan juga memiliki dan menguasai harta kekayaan berupa benda bergerak berupa kendaraan bermotor, alat berat dan aset usaha/produksi yang digunakan sebagai fasilitas penunjang pelaksanaan proyek oleh Perseroan. Pada Tanggal Pemeriksaan harta kekayaan Perseroan berupa bangunan gudang yang berdiri di atas tanah milik Perseroan yang beralamat di Kota Jambi, Kabupaten Banyuasin, Kabupaten Klaten, dan Kabupaten Pekanbaru, kendaraan bermotor, alat berat dan aset usaha/produksi tidak dilengkapi dengan polis asuransi untuk menggantikan kerugian yang akan timbul, namun terhadap sebagian harta kekayaan Perseroan berupa gudang yang berdiri di atas tanah milik Perseroan yang beralamat di Kota Bandar Lampung telah dilindungi dengan polis asuransi yang masih berlaku, dengan jumlah pertanggungan yang memadai untuk menggantikan kerugian yang akan timbul. Adapun terhadap harta kekayaan Perseroan yang sedang dijaminkan kepada Kreditur tersebut, apabila aset berupa bidang-bidang tanah yang sedang dijadikan objek jaminan tersebut dieksekusi tidak akan memberikan dampak yang material kepada kelangsungan usaha Perseroan, karena objek yang dijaminkan hanya merupakan 6,16% (enam koma enam belas Persen) dari aset yang dimiliki/kuasai Perseroan.

Bahwa harta kekayaan Perseroan yang dimiliki dan dikuasai Perseroan adalah sah dan dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan, tidak terdapat aset Perseroan yang dijadikan jaminan kecuali sehubungan dengan Perjanjian Kredit Perseroan sebagaimana diungkapkan dalam LUT dan tidak ada yang berada dalam keadaan yang dipersengketakan dengan pihak ketiga dan tidak terdapat gugatan hukum terhadap Perseroan terkait perolehan aset-aset tersebut.

G

12. Pada Tanggal Pemeriksaan Perseroan telah memenuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terhadap Perseroan di bidang ketenagakerjaan, antara lain: (i) peraturan perusahaan, (ii) pemenuhan kewajiban Upah Minimum Regional, (iii) Wajib Lapor Ketenagakerjaan (WLTK), (iv) pendaftaran karyawan Perseroan dalam program jaminan sosial tenaga kerja, dan (v) pendaftaran karyawan Perseroan dalam program jaminan sosial kesehatan.
13. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan telah memenuhi kewajiban pelaporan di bidang perpajakan berdasarkan Bukti Penerimaan Surat SPT Tahunan Badan Elektronik yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk tahun pajak 3 (tiga) tahun terakhir dan berdasarkan pemeriksaan terhadap Laporan Keuangan masih terdapat utang pajak.

Bahwa jumlah pajak penghasilan kurang bayar tersebut disebabkan pencatatan pengakuan terhadap pendapatan yang belum diterima perseroan, sehingga jumlah pajak penghasilan kurang bayar tersebut merupakan pengakuan atas bukti potong sewa yang belum diterima dan akan dihilangkan apabila bukti potong atas sewa gudang telah diterima. Dengan demikian jumlah Pajak Penghasilan Pasal (kurang bayar) tertanggal 30 Juni 2022 merupakan estimasi atas tahun pajak fiskal 2022 dan akan dibayarkan oleh perseroan selambat-lambatnya 30 April 2023 (pada saat pelaporan SPT 2023).

14. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan telah memenuhi kewajiban penyisihan laba bersih untuk cadangan sesuai dengan ketentuan Pasal 70 UU No. 40/2007 namun belum mencapai 20% dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan.
15. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan telah menandatangani perjanjian atau kesepakatan dan menjadi pihak dalam perjanjian material sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan. Perjanjian atau kesepakatan yang telah ditandatangani tersebut adalah sah dan mengikat Perseroan, serta dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak saling bertentangan satu dengan yang lainnya. Terkait perikatan-perikatan tersebut pada saat ini Perseroan tidak sedang cidera janji dan tidak terdapat pembatasan-pembatasan pada perjanjian tersebut yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik dan menghalangi pelaksanaan Penawaran Umum Perdana oleh Perseroan berikut dengan penggunaan dananya.
16. Pada Tanggal Pemeriksaan, Perseroan dalam melakukan Penawaran Umum Perdana ini telah memperoleh persetujuan dari PT Bank Central Asia Tbk berdasarkan Surat Nomor 02034/SLK-KOM/2022 perihal Persetujuan IPO dan Perubahan Syarat tertanggal 23 September 2022 terhadap Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 00581/ALK-KOM/2022 tertanggal 15 Maret 2022 yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 14 tertanggal 13 Mei 2022 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Perseroan yang dibuat di hadapan Lidwina Dian Pratiwi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, serta persetujuan dari PT Bank CIMB Niaga Tbk berdasarkan Surat dari Perseroan Nomor 001/III/VAST/2022 tanggal 21 Maret 2022 yang disetujui PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Jakarta Pusat pada 13 Juni 2022 dan Surat dari Perseroan Nomor 004/VAST-PP/XII/2022 tanggal 26 Desember 2022 yang disetujui PT Bank CIMB Niaga Tbk cabang Jakarta Pusat pada tanggal 27 Desember 2022 perihal persetujuan IPO dan pengesampingan atas pembatasan dalam Perjanjian Kredit Nomor 137/LGL-MSME-SUM/SME/PK/LPG/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan Perseroan, sebagaimana terakhir diubah berdasarkan perubahan ke-I dan pernyataan kembali Perjanjian Kredit Nomor 137/LGL-MSME-SUM/SME/PK/LPG/2019 pada tanggal 26 November 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.
17. Guna memenuhi ketentuan yang berlaku dalam rangka Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah menandatangani:
 - a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2022, Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan Nomor 23 tanggal 9 November 2022, sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan Nomor 79 tanggal 26 Desember 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang dalam hal ini PT Erdikha Elit Sekuritas ditunjuk sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan berikut seluruh perubahannya telah dibuat sesuai dengan POJK No. 41/2020.

G

- b. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Nomor 06 tanggal 3 Oktober 2022, Akta Perubahan I Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Nomor 20 tanggal 9 November 2022, sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Nomor 76 tanggal 26 Desember 2022, yang ketiganya dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
- c. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 08 tanggal 3 Oktober 2022, Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan Nomor 22 tanggal 9 November 2022, sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan Nomor 78 tanggal 26 Desember 2022 yang ketiganya dibuat dihadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang dalam hal ini PT Sinartama Gunita ditunjuk sebagai Biro Administrasi Efek.
- d. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Nomor 07 tanggal 3 Oktober 2022, Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Nomor 21 tanggal 9 November 2022, sebagaimana terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Nomor 77 tanggal 26 Desember 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang dalam hal ini PT Sinartama Gunita ditunjuk sebagai Biro Administrasi Efek.
- e. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI Nomor SP-111/SHM/KSEI/1022 tanggal 4 November 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Pada Tanggal Pemeriksaan, perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan penandatanganan perjanjian-perjanjian yang dibuat dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham tersebut di atas telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang mewakili Perseroan. Dengan demikian perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Perseroan. Selain itu perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek bukan merupakan pihak terafiliasi sebagaimana dimaksud Undang-Undang Pasar Modal.

Jumlah waran yang akan diterbitkan adalah 140.000.000 (seratus empat puluh juta) waran seri I atau 5,82% (lima koma delapan puluh dua persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada saat Pernyataan Pendaftaran, dimana jumlah tersebut tidak melebihi 35% (tiga puluh lima persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh sehingga tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 51 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk Dan Isi Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas ("**POJK 8/2017**").

Bahwa sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas S-10590/BEI.PP2/12-2022 tanggal 13 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh PT Bursa Efek Indonesia.

- 18. Pada Tanggal Pemeriksaan, pendapat hukum terkait rencana penggunaan dana hasil penawaran umum adalah sebagai berikut:
 - 1. Rencana penggunaan dana sekitar 47,22% atau senilai Rp33.056.000.000 (tiga puluh tiga miliar lima puluh enam juta Rupiah) akan digunakan untuk pembelian aset berupa bidang-bidang tanah dan bangunan merupakan transaksi afiliasi karena transaksi dilakukan dengan Ir. Hendry Gunawan dan Vicky Vergilius Gunawan yang merupakan Afiliasi dari Perseroan sehingga Perseroan wajib menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar dan melaporkan keterbukaan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**"). Bahwa tanah objek transaksi tidak sedang dijaminkan dan/atau sedang dalam objek sengketa.

G

2. Rencana penggunaan dana sekitar 22,86% atau senilai Rp16.000.000.000 (enam belas miliar Rupiah) untuk melunasi seluruh pinjaman berelasi kepada PT Bhinneka Kreasi Perdana.
3. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja, diantaranya digunakan untuk membayar utang dagang, biaya operasional Perseroan, serta untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, termasuk dan tidak terbatas pada BPHTB, Notaris, serta biaya terkait lainnya.

Sedangkan dana yang akan diperoleh dari hasil Pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan Perseroan untuk modal kerja diantaranya untuk Biaya Gaji Pegawai, Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan, Biaya Jasa Profesional, Biaya Perijinan, Biaya Kantor, Listrik, Air dan Telepon, Biaya Transportasi, Biaya Asuransi dan Biaya Operasional Lainnya.

19. Pada Tanggal Pemeriksaan, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 14 Oktober 2022, Perseroan: (i) tidak terlibat baik dalam perkara perdata, pidana, tata usaha negara, ketenagakerjaan, perpajakan maupun perkara arbitrase di hadapan pengadilan/badan arbitrase yang berwenang dan/atau instansi yang berwenang lainnya di Indonesia; (ii) tidak ada permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan terhadap/oleh saya di pengadilan niaga pada pengadilan negeri yang berwenang di Indonesia; dan (iii) tidak terlibat dalam sengketa hukum/perselisihan lain di luar pengadilan yang dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha dari Perseroan.

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, tidak terdapat perkara/sengketa yang melibatkan Perseroan, baik di dalam maupun di luar peradilan, terkait dengan praktik Monopoli dan/atau Persaingan Usaha Tidak Sehat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat ("**UU No. 5/1999**"), yang melibatkan Perseroan yang dapat menyebabkan perubahan material yang merugikan, atau perkembangan atau peristiwa yang melibatkan peluang terjadinya perubahan yang secara material dapat berdampak negatif dan merugikan terhadap kelangsungan usaha (*going concern*), keadaan keuangan, operasional, dan/atau terhadap pendapatan, aset-aset, likuiditas, kewajiban-kewajiban, dan/atau prospek Perseroan termasuk terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan serta tidak terdapat somasi/klaim yang diterima Perseroan yang secara material dapat berdampak negatif dan mempengaruhi kegiatan operasional dan/atau kelangsungan usaha Perseroan termasuk terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Sampai dengan Tanggal Pemeriksaan, Perseroan tidak pernah dikenakan Sanksi Daftar Hitam karena melanggar ketentuan pengadaan barang/jasa pemerintah.

20. Pada Tanggal Pemeriksaan, berdasarkan Surat Pernyataan masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 14 Oktober 2022: (i) tidak terlibat baik dalam perkara perdata, pidana, tata usaha negara, ketenagakerjaan, perpajakan maupun perkara arbitrase di hadapan pengadilan/badan arbitrase yang berwenang dan/atau instansi yang berwenang lainnya di Indonesia; (ii) tidak ada permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan terhadap/oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan di pengadilan niaga pada pengadilan negeri yang berwenang di Indonesia; dan (iii) tidak terlibat dalam sengketa hukum/perselisihan lain di luar pengadilan yang dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha dari Perseroan serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak terdapat perkara/sengketa yang melibatkan masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, baik di muka pengadilan maupun di luar pengadilan termasuk namun tidak terbatas pada permohonan pernyataan pailit, terkait dengan praktik Monopoli dan/atau Persaingan Usaha Tidak Sehat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat ("**UU No. 5/1999**"), termasuk namun tidak terbatas pada sengketa di lembaga arbitrase, yang dapat menyebabkan perubahan material yang merugikan, atau perkembangan atau peristiwa yang melibatkan peluang terjadinya perubahan yang secara material dapat berdampak negatif atau merugikan terhadap kelangsungan usaha (*going concern*), keadaan keuangan, operasional, dan/atau terhadap pendapatan, aset-aset, likuiditas, kewajiban-kewajiban, dan/atau prospek Perseroan termasuk terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan serta tidak terdapat somasi/klaim yang diterima oleh masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang secara material dapat berdampak negatif dan mempengaruhi kegiatan

G

operasional dan/atau kelangsungan usaha Perseroan termasuk terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

21. Aspek hukum yang dimuat dalam Prospektus adalah benar dan telah sesuai dengan hasil Uji Tuntas Dari Segi Hukum yang kami lakukan.

Demikianlah PSH ini kami berikan dengan objektif dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, tidak terafiliasi dan/atau terasosiasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan serta kami bertanggung jawab atas isi pendapat hukum ini.

Hormat kami,
Fahmy Hoessein & Partners



Dr. Fahmy Hoessein, S.H., M.M.

STTD No. STTD.KH-225/PM.2/2018

Tanda Pengenal Advokat No. 99.10636

Anggota HKHPM No. 200912

Tembusan:

1. Yang terhormat Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia;
2. Yang terhormat Direksi PT Bursa Efek Indonesia; dan
3. Yang terhormat Direksi PT Erdhika Elit Sekuritas.

XVIII. LAPORAN KEUANGAN

<halaman ini sengaja dikosongkan>

PT VASTLAND INDONESIA Tbk

Laporan Keuangan
Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir Pada Tanggal
30 Juni 2022 (Diaudit) dan 2021 (Tidak Diaudit)
dan Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
Berserta Laporan Auditor Independen

*Financial Statements
For the Six-Month Periods Ended
30 June 2022 (Audited) and 2021 (Unaudited)
and For the Years Ended
31 December 2021, 2020 and 2019
With Independent Auditors' Report*

**Halaman/
Page**

Daftar Isi

Table of Contents

Surat Pernyataan Direksi		<i>Board of Directors' Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2	<i>Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3	<i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas.....	4	<i>Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas.....	5	<i>Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan.....	6 - 91	<i>Notes to the Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE 6 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT)
DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
PT VASTLAND INDONESIA TBK**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS
ENDED 30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED) AND
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
PT VASTLAND INDONESIA TBK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Vicky Vergilius Gunawan
Alamat kantor : Jl. Tembesu 8A, Campang Raya, Sukabumi - Bandar Lampung
Alamat rumah : Jl. Pluit Timur II No. 4 RT 017 RW 006, Pluit, Penjaringan - Jakarta Utara
Telepon : (0721) 8030075
Jabatan : Direktur
2. Nama : Trisna Wisanta
Alamat kantor : Jl. Tembesu 8A, Campang Raya, Sukabumi Bandar Lampung
Alamat rumah : Jl. Pulau Tidung IV, Blok B2/2 RT 018 RW 009, Kembangan - Jakarta Barat
Telepon : (0721) 8030075
Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

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

We, the undersigned:

1. Name : Vicky Vergilius Gunawan
Office address : Jl. Tembesu 8A, Campang Raya, Sukabumi - Bandar Lampung
Home address : Jl. Pluit Timur II No. 4 RT 017 RW 006, Pluit, Penjaringan - North Jakarta
Telephone : (0721) 8030075
Title : Director
2. Name : Trisna Wisanta
Office address : Jl. Tembesu 8A, Campang Raya, Sukabumi - Bandar Lampung
Home address : Jl. Pulau Tidung IV, Blok B2/2 RT 018 RW 009, Kembangan - West Jakarta
Telephone : (0721) 8030075
Title : Director

declare that:

1. *We are responsible for the preparation and presentation of Company's financial statements;*
2. *The Company's financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. *All information contained in the Company's financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner; and*
b. *The Company's financial statements do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts;*
4. *We are responsible for Company's internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya *This statement is made in all truth.*

Atas nama dan mewakili Direksi/*For and on behalf of the Board of Directors*

Bandar Lampung, 10 November / November 2022


Vicky Vergilius Gunawan
Direktur Utama/*President Director*


Trisna Wisanta
Direktur/*Director*

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



No. 01528/2.1133/AU.1/05/1393-3/1/XI/2022

Laporan Auditor Independen

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk ("Perusahaan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 30 Juni 2022 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 30 Juni 2022, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 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.

No. 01528/2.1133/AU.1/05/1393-3/1/XI/2022

Independent Auditors' Report

Opinion

We have audited the financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk (the "Company"), which comprise the statements of financial position as of 30 June 2022 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the six-month period ended 30 June 2022, 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 of 30 June 2022, and its financial performance and its cash flows for the six-month period ended 30 June 2022, 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 judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period.

Tel: +62 21 29932121 (Hunting) & +62 21 3144003 • Fax: +62 21 29932113 & +62 21 3144213 • Email: jkt-office@pkfhadiwinata.com • www.pkfhadiwinata.com
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan • UOB Plaza 42nd & 30th Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10
Central Jakarta 10230 • Indonesia

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



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.

Nilai Wajar Properti Investasi

Lihat Catalan 2k (Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan – Properti Investasi), Catatan 3 (Penggunaan Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Manajemen - Estimasi Nilai Wajar Properti Investasi) dan Catatan 8 (Properti Investasi) atas laporan keuangan.

Perusahaan mencatat nilai wajar properti investasi yang terdiri dari tanah dan bangunan (tidak termasuk bangunan dalam penyelesaian) pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 260.146.200.000 dan keuntungan perubahan nilai wajar atas properti investasi belum direalisasi yang diakui dalam laba rugi sebesar Rp 3.986.900.000 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022.

Penentuan nilai wajar melibatkan pertimbangan, estimasi dan asumsi yang signifikan. Nilai wajar properti investasi dicatat berdasarkan penilai eksternal independen. Pengukuran nilai wajar sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 68 menggunakan input signifikan yang dapat diobservasi (Tingkat 2) dan yang tidak dapat diobservasi (Tingkat 3).

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

- kami mendapatkan rincian atas akun properti investasi dan melakukan identifikasi legalitas atas akun properti investasi;
- kami melakukan observasi fisik atas keberadaan akun properti investasi;
- kami mengevaluasi ruang lingkup pekerjaan dari penilai eksternal independen dan menggunakannya sebagai bukti audit dengan mempertimbangkan hal hal sebagai berikut:
 - a. menilai kualifikasi kompetensi dari pihak penilai eksternal independen;
 - b. diskusi dengan manajemen terkait independensi pihak penilai agar dapat melakukan penilaian secara objektif;

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.

Fair Value of Investment Properties

Refer to Note 2k (Summary of significant accounting policies – Investment Properties), Note 3 (Management use of Judgement, Estimations and Assumption of Investment Properties) and Note 8 (Investment Properties) to the financial statements.

The Company recorded the fair value of investment properties consisting of land and buildings (excluding buildings construction in progress) as of 30 June 2022 amounting to Rp 260,146,200,000 and the gain on changes in the fair value of investment properties unrealized gain which is recognized in profit or loss amounting to Rp 3,986,900,000 for the six-month period ended 30 June 2022.

Determination of fair value involves significant judgments, estimates and assumptions. The fair values of investment properties are recorded based on external independent appraiser. Fair value measurement accordance with Statement of Financial Accounting Standard (PSAK) 68 uses observable (Level 2) and unobservable (Level 3) significant inputs.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- *we obtained details of investment properties and identify the legality of investment properties;*
- *we perform physical observations of exsistance investment properties;*
- *we evaluate scope of work from external independent appraiser and use it as audit evidence by considering the following:*
 - a. *assess the competency qualification of the external independent appraiser;*
 - b. *discussions with management regarding the independence of the appraiser then that to be assessed objectively;*

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



- c. memperoleh dan mendokumentasikan pemahaman tentang sifat pekerjaan untuk memastikan ruang lingkup pekerjaan memadai untuk tujuan audit;
- d. diskusi dengan penilai eksternal independen terkait relevansi, kewajaran dan konsistensinya dengan periode sebelumnya tentang penggunaan asumsi dan metode yang digunakan;
- e. mendapatkan sumber data yang digunakan (untuk mengevaluasi relevansi, kelengkapan, dan akurasi data);

Hal lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham PT Vastland Indonesia Tbk serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

Kami sebelumnya telah menerbitkan Laporan Auditor Independen No.01469/2.1133/AU.1/05/1393-3/1/X/2022 tertanggal 10 Oktober 2022 atas laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Seperti dijelaskan dalam Catatan 32 atas laporan keuangan, sehubungan dengan rencana PT Vastland Indonesia Tbk untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, PT Vastland Indonesia Tbk menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut di atas yang disertai dengan tambahan pengungkapan tertentu pada catatan atas laporan keuangan.

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 yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

- c. obtain and document an understanding of the nature of work to ensure the scope of work is adequate for the purpose of the audit;
- d. discussions with external independent appraiser regarding the relevance, reasonableness and their consistency with prior periods on the use of assumptions and methods;
- e. obtained source data used (to evaluate the data's relevance, completeness and accuracy);

Other Matter

This report has been prepared solely for inclusion in the prospectus in connection with the initial public offering PT Vastland Indonesia Tbk not intended to be and should not be used for any purposes.

We previously issued the Independent Auditor's Report No.01469/2.1133/AU.1/05/1393-3/1/X/2022 dated 10 October 2022 on the financial statements PT Vastland Indonesia Tbk for the six-month period ended 30 June 2022 and the years ended 31 December 2021, 2020 and 2019. As described in Note 32 to the financial statements, in connection with PT Vastland Indonesia Tbk's plan to conduct an Offering Initial Public Offering, PT Vastland Indonesia Tbk reissued the above financial statements accompanied by certain additions to the notes to the financial statements.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the 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.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan 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.

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 ketika 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 responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti 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.

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.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the 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 judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is 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.*

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



- 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 kewajaran 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.
- 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 perlu 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.
- 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.
- If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the interim 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 interim financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

Kami mengkomunikasikan 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.

We communicate with those charged with 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.

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



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 kini dan 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.

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.

**Kantor Akuntan Publik / Registered Public Accountants
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan**

Saur Sitanggang, CPA

Izin Akuntan Publik/ Public Accountant License No. AP. 1393
10 November 2022/ November 2022



01528

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



No. 01468/2.1133/AU.1/05/1393-2/1/X/2022

Laporan Auditor Independen

**Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT Vastland Indonesia Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk 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-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 tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

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

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan.

No. 01468/2.1133/AU.1/05/1393-2/1/X/2022

Independent Auditors' Report

**The Stockholders, Board of Commissioners
and Directors
PT Vastland Indonesia Tbk**

We have audited the accompanying financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk, which comprise the statements of financial position as of 31 December 2021 and 2020, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years 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 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.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such 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 financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas.

Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Vastland Indonesia Tbk tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas nya untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal-hal lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham PT Vastland Indonesia Tbk serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessments of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error.

In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the 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 entity's internal control.

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 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 Vastland Indonesia Tbk as of 31 December 2021 and 2020 and their financial performance and cash flows for the years then ended, in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards.

Other matters

This report has been prepared solely for inclusion in the prospectus in connection with the initial public offering of PT Vastland Indonesia Tbk and not intended to be and should not be used for any purposes.

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



Kami sebelumnya telah menerbitkan Laporan Auditor Independen No. 01463/2.1133/AU.1/05/1393-2/1/X/2022 tanggal 3 Oktober 2022 dan No. 01208/2.1133/AU.1/05/1393-1/1/VI/2022 tanggal 17 Juni 2022 atas laporan posisi keuangan PT Vastland Indonesia Tbk pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham, PT Vastland Indonesia Tbk menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut.

We have previously issued independent Auditors' Report No. 01463/2.1133/AU.1/05/1393-2/1/X/2022 dated 3 October 2022 and No. 01208/2.1133/AU.1/05/1393-1/VI/2022 dated 17 June 2022 on the statements of financial position of PT Vastland Indonesia Tbk as of 31 December 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 years then ended. In connection with the proposed Initial Public Offering, PT Vastland Indonesia Tbk reissued the financial statements.

**Kantor Akuntan Publik / Registered Public Accountants
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan**

Saur

Saur Sitanggang, CPA

Izin Akuntan Publik / Public Accountant License No. AP. 1393
10 Oktober / October 2022



**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



No. 01467/2.1133/AU.1/05/1690-1/1/X/2022

Laporan Auditor Independen

**Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT Vastland Indonesia Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk terlampir, yang terdiri dari 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, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan.

No. 01467/2.1133/AU.1/05/1690-1/1/X/2022

Independent Auditors' Report

**The Stockholders, Board of Commissioners
and Directors
PT Vastland Indonesia Tbk**

We have audited the accompanying financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk, which comprise the statement of financial position as of 31 December 2019, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and 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 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.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such 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 financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas.

Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Vastland Indonesia Tbk dan tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas nya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal-hal lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham PT Vastland Indonesia Tbk serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessments of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error.

In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the 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 entity's internal control.

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 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 Vastland Indonesia Tbk as of 31 December 2019, and their financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards.

Other matters

This report has been prepared solely for inclusion in the prospectus in connection with the initial public offering of PT Vastland Indonesia Tbk and not intended to be and should not be used for any purposes.

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



Kami sebelumnya telah menerbitkan Laporan Auditor Independen No. 01207/2.1133/AU.1/05/1690-1/1/VI/2022 tanggal 16 Juni 2022 atas laporan posisi keuangan PT Vastland Indonesia Tbk 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. Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham, PT Vastland Indonesia Tbk menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut.

We have previously issued Independent Auditors' Report No. 01207/2.1133/AU.1/05/1690-1/1/VI/2022 dated 16 June 2022 on the statements of financial position of PT Vastland Indonesia Tbk as of 31 December 2019 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in equity and statements of cash flows for the year ended. In connection with the proposed Initial Public Offering, PT Vastland Indonesia Tbk reissued the financial statements.

Kantor Akuntan Publik / Registered Public Accountants
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan



Pranata Kembaren, CPA

Izin Akuntan Publik / Public Accountant License No. AP. 1690
10 Oktober / October 2022

	Catatan/ Notes	30 Juni/ June	31 Desember / December			
		2022	2021	2020	2019	
ASET						ASSETS
ASET LANCAR						CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2d,2g,4,28	351.222.146	2.375.742.567	693.781.784	500.108.844	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - pihak ketiga	2g,5,28	156.987.324	85.181.706	161.512.673	480.821.323	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2g,6,28	20.999.980	34.848.710	220.965.907	125.801.320	Other receivables - third parties
Persediaan	2i,7	-	-	-	9.041.449	Inventories
Uang muka - bagian lancar	11	-	-	204.000.000	-	Advances - current portion
Pajak dibayar dimuka	2q,13	3.478.409.741	1.610.937.280	1.491.997.108	1.058.324.483	Prepaid taxes
Jumlah Aset Lancar		4.007.619.191	4.106.710.263	2.772.257.472	2.174.097.419	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR						NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi - neto	2h,2k,2q,8	260.795.981.110	239.709.081.110	134.181.389.199	126.442.990.807	Investment properties - net
Aset tetap - neto	2j,2q,10	514.374.819	620.136.696	2.233.305.693	2.761.145.466	Fixed assets - net
Pajak dibayar dimuka	2q,13	2.032.160.472	2.392.806.750	2.401.555.100	899.519.508	Prepaid tax
Uang muka - bagian tidak lancar	11	400.000.888	1.509.005.388	-	770.481.751	Advances - non-current portion
Uang jaminan bank	2g,17,28	588.571.314	462.000.000	185.000.000	185.000.000	Bank guarantee
Biaya tangguhan hak atas tanah - neto	2l,9	1.100.433.723	-	-	-	Deferred charges for landrights - net
Jumlah Aset Tidak Lancar		265.431.522.326	244.693.029.944	139.001.249.992	131.059.137.532	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		269.439.141.517	248.799.740.207	141.773.507.464	133.233.234.951	TOTAL ASSETS

	Catatan/ Notes	30 Juni/ June 2022	2021	31 Desember/ December 2020	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS						LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK						CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	2g,2r,17,28	-	-	126.912.159	1.950.677.306	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	2g,12,28	14.613.500	23.851.972	90.076.212	1.596.596.880	Trade payable - third parties
Utang lain-lain						Other payable
- Pihak ketiga	2g,28	-	2.000.000	20.630.000	19.025.509	Third party -
- Pihak berelasi	2f,2g,27,28	16.000.000.000	-	20.185.512.396	17.588.374.478	Related party -
Utang pajak	2q,13	26.611.352	476.906.001	24.265.795	51.866.318	Taxes payables
Beban masih harus dibayar	2g,2t,14,28	250.735.605	157.547.128	160.540.924	112.615.529	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	16	17.296.744.541	16.109.372.800	14.919.971.080	10.583.244.828	Unearned revenue - current portion
Sewa pembiayaan	2p,15,28	-	-	-	27.020.000	Lease financing
Utang bank jangka panjang						Long-term bank loans
- bagian jatuh tempo satu tahun	2g,2r,17,28	10.501.129.585	9.040.180.898	8.785.464.810	14.967.881.750	- current portion
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		44.089.834.583	25.809.858.799	44.313.373.376	46.897.302.598	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG						NON-CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka panjang - setelah						Long-term bank loans
dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	2g,2r,17,28	12.901.237.782	16.909.585.247	25.952.411.774	31.778.675.049	- net of current portion
Pendapatan diterima dimuka						Unearned revenue
- bagian tidak lancar	16	20.321.604.717	23.928.067.498	24.015.551.000	8.995.195.080	- non-current portion
Liabilitas imbalan pascakerja	2n,18	100.190.957	62.471.523	60.593.904	33.145.896	Post-employment benefits obligation
Uang jaminan pelanggan	2g,28	50.000.000	50.000.000	50.000.000	-	Customer deposits
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		33.373.033.456	40.950.124.268	50.078.556.678	40.807.016.025	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		77.462.868.039	66.759.983.067	94.391.930.054	87.704.318.623	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS						EQUITY
Modal saham -						Share capital -
nilai nominal Rp 100 per saham tanggal						Rp 100 par value per share at
30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021						30 June 2022 and 31 December 2021
dan Rp 1.000.000 per saham tanggal						and Rp 1,000,000 par value per share
31 Desember 2020 dan 2019						at 31 December 2020 and 2019
Modal dasar - 4.800.000.000 saham						Authorized capital - 4,800,000,000
tanggal 30 Juni 2022 dan 2.187.000.000						shares at 30 June 2022 and
saham tanggal 31 Desember 2021 dan						2,187,000,000 shares at
1.000 saham tanggal 31 Desember 2020						31 December 2021 and 1,000 shares
dan 2019						31 December 2020 and 2019
Modal ditempatkan dan disetor penuh -						Issued and fully paid-up -
1.202.850.000 saham tanggal 30 Juni 2022						1,202,850,000 shares at 30 June 2022
dan 546.750.000 saham tanggal						and 546,750,000 shares
31 Desember 2021 dan 250 saham tanggal						at 31 December 2021 and 250 shares
31 Desember 2020 dan 2019	19	120.285.000.000	54.675.000.000	250.000.000	250.000.000	at 31 December 2020 and 2019
Tambahan modal disetor	21	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000	7.379.456.000	Additional paid-up capital
Penghasilan komprehensif lain		(17.076.495)	(7.586.950)	(5.802.810)	(856.413)	Other comprehensif income
Saldo laba						Retained earnings
Dicadangkan	20	180.000.000	180.000.000	-	-	Appropriated
Belum dicadangkan		64.148.893.973	119.812.888.090	39.757.924.220	37.900.316.741	Unappropriated
Jumlah Ekuitas		191.976.273.478	182.039.757.140	47.381.577.410	45.528.916.328	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		269.439.141.517	248.799.740.207	141.773.507.464	133.233.234.951	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements are an integral part of these financial statements.

	Catatan/ Notes	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
		2022	2021 ¹⁾	2021	2020	2019	
PENDAPATAN	2o,22	11.189.023.413	10.797.768.290	21.900.321.887	18.902.543.070	17.332.926.067	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2o,23	(578.677.869)	(991.006.418)	(1.438.247.173)	(7.224.300.374)	(6.110.624.738)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO		10.610.345.544	9.806.761.872	20.462.074.714	11.678.242.696	11.222.301.329	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	2o,24	(3.434.960.940)	(3.569.446.116)	(6.228.420.350)	(7.494.171.514)	(6.360.071.109)	General and administrative expenses
Kenaikan nilai wajar atas properti investasi	2h,2k,8	3.986.900.000	-	103.338.334.031	-	-	Increase in fair value of investment properties
Pendapatan keuangan	2o	2.741.854	424.807	2.905.852	3.621.532	2.313.620	Financial income
Beban keuangan	2o	(1.198.204.316)	(1.629.790.723)	(3.005.996.665)	(2.367.967.166)	(3.400.254.304)	Financial expenses
Lain-lain - neto	2o,25	(11.790.000)	-	118.542.710	53.835.229	-	Others - net
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		9.955.032.142	4.607.949.840	114.687.440.292	1.873.560.777	1.464.289.536	PROFIT BEFORE INCOME TAX
PAJAK PENGHASILAN	2q,13	(9.026.259)	(13.712.890)	(27.476.422)	(15.953.298)	(15.806.802)	INCOME TAX
LABA NETO		9.946.005.883	4.594.236.950	114.659.963.870	1.857.607.479	1.448.482.734	NET PROFIT
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN							OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi							Item that will be not reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja	2n,18	(9.489.545)	(2.225.879)	(1.784.140)	(4.946.397)	(856.413)	Remeasurement post-employment benefit obligations
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF		9.936.516.338	4.592.011.071	114.658.179.730	1.852.661.082	1.447.626.321	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
LABA PER SAHAM DASAR	2u,26	4,13	2,29	57,04	0,93	0,72	BASIC EARNINGS PER SHARE

¹⁾ Tidak diaudit

¹⁾ Unaudited

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED) AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-up capital	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income	Saldo laba/ Retained earnings		Jumlah ekuitas/ Total equity	
					Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated		
Saldo 1 Januari 2019		250.000.000	7.379.456.000	-	-	36.451.834.007	44.081.290.007	Balance at 1 Januari 2019
Laba netto tahun berjalan		-	-	-	-	1.448.482.734	1.448.482.734	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan		-	-	(856.413)	-	-	(856.413)	Other comprehensive income for the year
Saldo 31 Desember 2019		250.000.000	7.379.456.000	(856.413)	-	37.900.316.741	45.528.916.328	Balance at 31 December 2019
Laba netto tahun berjalan		-	-	-	-	1.857.607.479	1.857.607.479	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan		-	-	(4.946.397)	-	-	(4.946.397)	Other comprehensive income for the year
Saldo 31 Desember 2020		250.000.000	7.379.456.000	(5.802.810)	-	39.757.924.220	47.381.577.410	Balance at 31 December 2020
Laba netto periode berjalan		-	-	-	-	4.594.236.950	4.594.236.950	Net profit for the period
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan		-	-	(2.225.879)	-	-	(2.225.879)	Other comprehensive income for the period
Saldo 30 Juni 2021 ¹⁾		250.000.000	7.379.456.000	(8.028.689)	-	44.352.161.170	51.973.588.481	Balance at 30 June 2021 ¹⁾
Saldo 31 Desember 2020		250.000.000	7.379.456.000	(5.802.810)	-	39.757.924.220	47.381.577.410	Balance at 31 December 2020
Cadangan umum	20	-	-	-	180.000.000	(180.000.000)	-	General reserve
Dividen saham	20	34.425.000.000	-	-	-	(34.425.000.000)	-	Share dividend
Setoran modal	19	20.000.000.000	-	-	-	-	20.000.000.000	Paid-up capital
Laba netto tahun berjalan		-	-	-	-	114.659.963.870	114.659.963.870	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan		-	-	(1.784.140)	-	-	(1.784.140)	Other comprehensive income for the year
Saldo 31 Desember 2021		54.675.000.000	7.379.456.000	(7.586.950)	180.000.000	119.812.888.090	182.039.757.140	Balance at 31 December 2021
Dividen saham	20	65.610.000.000	-	-	-	(65.610.000.000)	-	Share dividend
Laba netto periode berjalan		-	-	-	-	9.946.005.883	9.946.005.883	Net profit for the period
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan		-	-	(9.489.545)	-	-	(9.489.545)	Other comprehensive income for the period
Saldo 30 Juni 2022		120.285.000.000	7.379.456.000	(17.076.495)	180.000.000	64.148.893.973	191.976.273.478	Balance at 30 June 2022

¹⁾ Tidak diaudit

¹⁾ Unaudited

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements
are an integral part of these financial statements.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED) AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni/ June	31 Desember/ December	
		2022	2021 ¹⁾	2021 2020 2019
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		8.698.126.754	7.117.882.791	23.078.571.073 38.628.933.891 24.320.664.048
Pembayaran kepada :				Cash receipt from customers
Pemasok		(587.916.341)	(917.069.529)	Payments for : Suppliers
Karyawan		(1.326.765.564)	(1.201.256.741)	Employees
Lainnya		(3.871.286.454)	(991.964.008)	Others
Kas diperoleh dari operasi		2.912.158.395	4.007.592.513	Cash provided from operating
Penerimaan bunga		2.741.854	424.807	Interest received
Pembayaran beban keuangan		(1.114.870.983)	(1.629.790.723)	Financial expenses paid
Pembayaran pajak penghasilan		(22.047.395)	(9.764.894)	Income tax paid
Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
Aktivitas Operasi		1.777.981.871	2.368.461.703	Operating Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Perolehan properti investasi	8,29	-	(1.947.586.229)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap	10,29	(13.102.000)	(41.504.978)	Acquisition of fixed assets
Penerimaan dari pelepasan aset tetap	10	-	-	Proceed from disposal of fixed assets
Pembayaran uang muka		-	-	Advances payment
Perolehan biaya tangguhan	9	(1.115.430.200)	-	Acquisition of deferred charges
Kas Neto Digunakan untuk				Net Cash Used for
Aktivitas Investasi		(1.128.532.200)	(1.989.091.207)	Investing Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran uang jaminan bank		(403.571.314)	(277.000.000)	Payment to deposits of bank guarantee
Penerimaan uang jaminan bank		277.000.000	-	Proceeds from deposits bank guarantee
Penerimaan setoran modal	19	-	-	Proceed from paid-up capital
Penerimaan utang bank jangka pendek	17	-	918.576.114	Proceeds short-term bank loan
Pembayaran utang bank jangka pendek	17	-	(600.000.000)	Payment of short-term bank loans
Penerimaan utang bank jangka panjang	17	18.257.582.469	-	Proceeds from long-term bank loans
Pembayaran utang bank jangka panjang	17	(20.804.981.247)	(2.363.195.308)	Payment of long-term bank loans
Pembayaran sewa pembiayaan	15	-	-	Payment of lease financing
Penerimaan dari pihak berelasi	27	-	4.905.710.000	Proceeds from related party
Pembayaran kepada pihak berelasi	27	-	(3.504.143.500)	Payment of related party
Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
(Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		(2.673.970.092)	(920.052.694)	(Used for) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN)				INCREASE (DECREASE)
NETO KAS DAN BANK		(2.024.520.421)	(540.682.198)	NET CASH ON HAND AND IN BANKS
KAS DAN BANK				CASH AND BANKS AT THE BEGINNING
AWAL TAHUN/ PERIODE	4	2.375.742.567	693.781.784	OF THE YEAR/ PERIOD
KAS DAN BANK				CASH AND BANKS AT OF END
AKHIR TAHUN/ PERIODE	4	351.222.146	153.099.586	OF THE YEAR/ PERIOD

¹⁾ Tidak diaudit

¹⁾ Unaudited

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

The accompanying notes to the financial statements are an integral part of these financial statements.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Vastland Indonesia Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 16 tanggal 21 Februari 2011 dari Adrian Djuani, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-13354.AH.01.01 Tahun 2011 tanggal 16 Maret 2011.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 8 tanggal 21 Juni 2022 dari Yuke Ikaria Mouren, SH., Mkn., Notaris di Cirebon tentang perubahan modal dasar, modal disetor dan susunan pengurus Perusahaan. Perubahan tersebut telah di terima dan di catat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0043843.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 Juni 2022.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan bergerak dibidang pembangunan, jasa, perdagangan, perbengkelan, pengangkutan dan pergudangan. Kegiatan usaha utama yang saat ini sedang dijalankan oleh Perusahaan adalah penyewaan gudang.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya sejak tahun 2012.

Perusahaan berkedudukan dan berkantor pusat di Bandar Lampung.

PT Tembesu Elang Perkasa merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.

PT Tembesu Elang Perkasa merupakan entitas induk Perusahaan dan Tn. Ir. Hendry Gunawan merupakan pemegang saham akhir Perusahaan.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Vastland Indonesia Tbk (the "Company") was established based on Deed No. 16 dated 21 February 2011 from Adrian Djuani, S.H., Notary in Jakarta. The deed of establishment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-13354.AH.01.01 Year 2011 dated 16 March 2011.

The Company's Articles of Association have been amended several times most recently based on deed No. 8 dated 21 June 2022 from Yuke Ikaria Mouren, SH., Mkn., Notary in Cirebon regarding the changes on authorized capital, paid-up capital and the composition Board of Directors. This amendment was approved and documented by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with the Approval Letter No. AHU-0043843.AH.01.02.Year 2022 dated 27 June 2022.

In accordance with article 3 of the Company's articles of association, the scope of the Company's business activities is engaged in construction, services, trade, workshops, transportation and warehousing. The main business activity currently being carried out by the Company is warehouse rental.

The Company's start its commercial operation on 2012.

The Company is domiciled and headquartered in Bandar Lampung.

PT Tembesu Elang Perkasa is the controlling shareholder of the Company.

PT Tembesu Elang Perkasa is the parent entity of the Company and Mr. Ir. Hendry Gunawan is the ultimate shareholder of the Company.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

b. Dewan Komisaris, Dewan Direksi dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 2022	Desember/ December 2021 2020 dan/ and 2019		
Komisaris				Commissioners
Komisaris Utama	Yuanita Tjoatjawinata	Yuanita Tjoatjawinata	-	President Commissioner
Komisaris Independen	-	Trisna Wisanta	-	Independent Commissioner
Komisaris	Levina Junieta Gunawan	Levina Junieta Gunawan	Yuanita Tjoatjawinata	Commissioner
Direksi				Directors
Direktur Utama	Vicky Vergilius Gunawan	-	Hendry Gunawan	President Director
Direktur	Trisna Wisanta	Vicky Vergilius Gunawan	Vicky Vergilius Gunawan	Director

Manajemen kunci terdiri atas Komisaris dan Direksi.

Key management consists of Commissioners and Directors.

Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 Perusahaan memiliki karyawan tetap masing-masing sebanyak 18, 6, 5 dan 3 orang karyawan (tidak diaudit).

As of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019 the Company has 18, 6, 5 and 3 permanent employees, respectively (unaudited).

c. Tanggung Jawab Manajemen dan Persetujuan Laporan Keuangan

Penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perusahaan merupakan tanggung jawab manajemen dan telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direktur pada tanggal 10 November 2022.

c. Management Responsibility and Approval of Financial Statement

The preparation and presentation of the Company's financial statements is the responsibility of management and has been authorized to be issued by the Director on 10 November 2022.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK) yang meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), dan peraturan regulator pasar modal yaitu Peraturan No VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

Financial statements have been prepared and presented in accordance with the Financial Accounting Standards in Indonesia (SAK) which includes statement and interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants (DSAK-IAI), and capital market regulations, namely Regulation No. VIII.G.7 regarding the Presentation and Disclosures of Financial Statements of Listed Entity.

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing - masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas disajikan dengan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi telah diterapkan secara konsisten pada laporan keuangan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

c. Pernyataan dan Interpretasi atas Standar Baru

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/ penyesuaian/ interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

- PSAK 73 (Amendemen) Sewa: Konsesi Sewa setelah 30 Juni 2021, Efektif 1 April 2021.

b. Basis for Preparation of The Financial Statements

Financial statements are prepared and presented based on business continuity assumptions and on an accrual basis, except for the statement of cash flows. The basis of measurement in the preparation of these financial statements is the concept of the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts. The historical cost is generally based on the fair value of the consideration submitted in the acquisition of the asset.

The statement of cash flows is prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing, and financing activities.

The accounting policies applied are consistent for the financial statements for six-month periods ended 30 June 2022 and 2021 and the years ended 31 December 2021, 2020 and 2019.

The presentation currency used in the preparation of the financial statements is Rupiah, which is the Company's functional currency.

c. Statements and Interpretations of the New Standards

In the current year, the Company has applied new standards and a number of amendments/ improvements to Statement Financial Accounting Standard (PSAK) that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after 1 January 2022. The adoption of these new/revised PSAKs does not result in changes to the Company's accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current or prior years.

- PSAK 73 (Amendment) Leases: Rental Concessions beyond 30 June 2021, effective 1 April 2021.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- PSAK 22 (Amendemen) Kombinasi Bisnis: Referensi ke Kerangka Konseptual.
- PSAK 57 (Amendemen) Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak.
- Penyesuaian Tahunan 2021 atas PSAK (amendemen PSAK 69 Agrikultur, PSAK 71 Instrumen Keuangan, dan PSAK 73 Sewa).

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan, standar, interpretasi dan amendemen-amendemen atas PSAK yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023

- PSAK 1 (Amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang.
- PSAK 16 (Amendemen) Aset Tetap: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan.
- PSAK 25 (Amendemen) Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi.
- PSAK 1 (Amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Pengungkapan Kebijakan Akuntansi.

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025

- PSAK 74 Kontrak Asuransi.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

- *PSAK 22 (Amendment) Business Combinations: References to the Conceptual Framework.*
- *PSAK 57 (Amendment) Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling the Contracts.*
- *2021 Annual Improvements to PSAK (amendments to PSAK 69 Agriculture, PSAK 71 Financial Instruments, and PSAK 73 Leases).*

At the date of authorization of these financial statements, the following standards, interpretations and amendments to PSAK were issued but not effective, with early application permitted:

Effective for periods beginning on or after 1 January 2023

- *PSAK 1 (Amendment) Presentation of financial statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current.*
- *PSAK 16 (Amendment) Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use.*
- *PSAK 25 (Amendment) Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates.*
- *Amendments to PSAK 1 (Amendment) Presentation of Financial Statements: Disclosure of Accounting Policies.*

Effective for periods beginning on or after 1 January 2025

- *PSAK 74 Insurance Contracts.*

As of the issuance date of the financial statements, the effects of adopting these standards, amendments and interpretations on the financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

d. Kas dan Bank

Kas terdiri dari uang tunai dan kas di bank yang tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

e. Penjabaran Mata Uang Asing

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional).

Laporan keuangan disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi.

Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke mata uang Rupiah dengan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Kurs yang digunakan pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 untuk 1 Dolar Amerika Serikat masing-masing adalah sebesar Rp 14.848, Rp 14.269, Rp 14.105 dan Rp 13.901.

Keuntungan atau kerugian dari selisih kurs, yang sudah terealisasi maupun yang belum, baik yang berasal dari transaksi dalam mata uang asing maupun penjabaran aset dan liabilitas moneter dibebankan pada laba rugi tahun/ periode berjalan.

d. Cash on hand and in Banks

Cash consists of cash on hand and cash in banks that is not used as collateral or restricted in use.

e. Foreign Currency Translation

Functional Currencies and Reporting

The accounts included in the financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency).

The financial statements are presented in Rupiah, which is the functional currency of the Company.

Transactions and Balances

Transactions denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using the exchange rate prevailing on the transaction date.

At statement of financial position date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah at the Bank Indonesia middle rates of exchange prevailing at that date. The exchange rate used as of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019 for 1 United States Dollar is Rp 14,848, Rp 14,269, Rp 14,105 and Rp 13,901 respectively.

Gains or losses from foreign exchange differences, which have been realized or not, both from transactions in foreign currencies and the translation of monetary assets and liabilities are charged to profit or loss for the year/ period.

f. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a). Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - (i) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - (ii) Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - (iii) merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- b). Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
 - (ii) Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - (iii) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - (iv) Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - (v) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - (vi) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);

f. Transactions and Balances with Related Parties

The related party is a person or entity associated with the reporting entity:

- a). *The person or closest family member has a relationship with the reporting entity if the person:*
 - (i) Have joint control or control over the reporting entity;*
 - (ii) Have a significant influence over the reporting entity; or*
 - (iii) is the key management personnel of the reporting entity or the parent entity of the reporting entity.*
- b). *An entity is related to the reporting entity if it meets any of the following:*
 - (i) The reporting entity and entity are members of the same business group (meaning that the parent entity, the subsidiary, and subsequent subsidiaries are associated with other entities);*
 - (ii) One entity is an associate or joint venture entity of another entity (or an associate or joint venture entity that is a member of a business group, of which the other entity is a member);*
 - (iii) The two entities are joint ventures of the same third party;*
 - (iv) One entity is a joint venture of the third entity and the other entity is an associate entity of the third entity;*
 - (v) The entity is a post-employment reward program for employee benefits from one of the reporting entities or entities associated with the reporting entity. If the reporting entity is the entity that administers the program then the sponsoring entity is also related to the reporting entity;*
 - (vi) Entities jointly controlled or controlled by persons identified in letter (a);*

- (vii) Orang yang diidentifikasi dalam huruf (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
- (viii) Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan yang relevan.

g. Instrumen Keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK 71, "Instrumen Keuangan" efektif mulai 1 Januari 2020. PSAK 71 menggantikan ketentuan PSAK 55 yang terkait dengan pengakuan, klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan, penghentian pengakuan instrument 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.

- (vii) The person identified in letter (i) has a significant influence over the entity or key management personnel of the entity (or the parent entity of the entity); or

- (viii) An entity, or a member of a group of which the entity is part of that group, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent entity of the reporting entity.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant notes.

g. Financial Instruments

The Company applied PSAK 71, "Financial Instruments" effective beginning 1 January 2020. 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 amortised cost.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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.

The assessment of the business model and whether the financial assets meet the SPPI requirements was made as of 1 January 2020, and then applied retrospectively to those financial assets that were not derecognised before 1 January 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.

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 amortised cost when it applies PSAK 71.

PSAK 71 mengharuskan semua instrumen ekuitas dilakukan pada FVTPL, kecuali jika entitas memilih pengakuan awal, untuk menyajikan perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain.

PSAK 71 requires all equity instruments to be carried at FVTPL, unless an entity chooses on initial recognition, to present fair value changes in other comprehensive income.

Berdasarkan penilaian model bisnis Perusahaan pada tanggal penerapan awal, 1 Januari 2020, kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain dan uang jaminan bank yang sebelumnya 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 utang dengan biaya perolehan diamortisasi. Perubahan klasifikasi aset keuangan Perusahaan tidak mengakibatkan perubahan dalam pengukurannya.

Based on the assessment of the Company's business model as of the date of initial application, 1 January 2020, cash on hand and in banks, trade receivable, other receivable and bank guarantee which were 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 debt instruments at amortized cost. The change of the classification of the Company's financial assets do not result in changes in their measurement

Perusahaan belum menetapkan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Tidak ada perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran untuk liabilitas keuangan Perusahaan.

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.

PSAK 71 mengharuskan Perusahaan untuk mencatat kerugian kredit ekspektasian ("ECL") pada semua aset keuangannya yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI dan jaminan keuangan. Perusahaan sebelumnya mencatat penurunan nilai berdasarkan model kerugian yang terjadi ketika terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai.

PSAK 71 requires the Company to record expected credit losses ("ECL") on all of its financial assets measured at amortised cost or FVTOCI and financial guarantees. The Company previously recorded impairment based on the incurred loss model when there is objective evidence that financial asset is impaired.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Penerapan PSAK 71 juga mengubah akuntansi Perusahaan untuk kerugian penurunan nilai atas aset keuangan dengan mengganti pendekatan kerugian yang terjadi pada PSAK 55 dengan pendekatan kerugian kredit ("ECL") berwawasan ke depan.

The adoption of PSAK 71 also changed the Company's accounting for impairment losses for financial assets by replacing PSAK 55's incurred loss approach with a forward-looking expected credit loss ("ECL") approach.

Setelah penerapan PSAK 71, Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan menggunakan matriks ketentuan untuk menilai ECL pada semua piutang usaha. Perusahaan telah menilai dan menyimpulkan bahwa ECL adalah Nihil untuk piutang usaha (Catatan 5).

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 trade receivables (Note 5).

Klasifikasi

Classification

Perusahaan mengklasifikasikan instrument 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.

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.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Accounting treatment Since 1 January 2020

i. Aset keuangan

i. Financial assets

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui Penghasilan Komprehensif Lainnya ("FVTOCI"), dan nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

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").

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain dan uang jaminan bank diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

The Company's financial assets consist of cash on hand and in banks, trade receivable, other receivable and bank guarantee classified as financial assets at amortized cost. The Company has no financial assets measured at fair value through profit or loss and other comprehensive income.

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 bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan utang bank jangka panjang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

i. Aset keuangan

Aset keuangan dalam lingkup PSAK 55 diklasifikasikan sebagai (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi; (ii) pinjaman yang diberikan dan piutang; (iii) investasi dimiliki hingga jatuh tempo; (iv) atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir tahun keuangan.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain dan uang jaminan bank yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang lain-lain.

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 short-term bank loans, trade payables, other payables, accruals and long-term bank loan classified as financial liabilities at amortized cost. The Company has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Accounting treatment before 1 January 2020

i. Financial assets

Financial assets within the scope of PSAK 55 are classified as (i) financial assets at fair value through profit or loss, (ii) loans and receivables, (iii) held-to-maturity investments, or (iv) available for sale financial assets, as appropriate. The Company determines the classification of its financial assets at initial recognition and, where allowed and appropriate, re-evaluates the designation of such assets at each financial year end.

The Company's financial assets consist of cash and cash on hand and in banks, trade receivable, other receivable and bank guarantee classified as loans and receivables.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 55 dapat dikategorikan sebagai (i) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau (iii) instrumen yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, dan utang bank jangka panjang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan diukur berdasarkan biaya amortisasi.

Pengakuan dan Pengukuran

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

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.

ii. Financial liabilities

Financial liabilities within the scope of PSAK 55 are classified as (i) financial liabilities at fair value through profit or loss, (ii) financial liabilities measured at amortized cost, or (iii) as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate. The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

The Company's financial liabilities consist of short-term bank loans, trade payables, other payables, accrual expenses and long-term bank loans classified as financial liabilities measured at amortized cost.

Recognition and Measurement

Accounting treatment Since 1 January 2020

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.

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 SPPI *testing* dan dilakukan pada tingkat instrumen.

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 SPPI testing and it is performed at instrument level.

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.

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.

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.

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, the date that the Company commits to buy or sell the asset.

Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

The Company measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- 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.

- *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.*

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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.

Financial assets 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.

ii. Liabilitas keuangan

ii. Financial liabilities

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman, dan hutang atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, jika sesuai.

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as financial liabilities at fair value through profit or loss, loans and borrowings, payables or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar, dan untuk pinjaman sebesar pinjaman yang diterima setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loan and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

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.

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 owned equity shares.

Setelah pengakuan awal, pinjaman diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE.

After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at cost using the EIR method.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan Penghasilan Komprehensif Lainnya hingga liabilitas dihentikan pengakuannya melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE. Biaya perolehan dimortisasi 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 laba rugi.

Gains and losses are recognized in the statement of profit or loss and Other Comprehensive Income 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 profit or loss.

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Accounting treatment before 1 January 2020

i. Aset keuangan

i. Financial assets

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah, dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya.

Financial assets are recognized initially at fair value plus, in the case of investments not at fair value through profit or loss, directly attributable transaction costs. The subsequent measurement of financial assets depends on their classification.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang mensyaratkan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim/reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the market place (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Company commits to purchase or sell the assets.

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE.

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such financial assets are carried at amortized cost using the EIR method.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar, dan dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Beban bunga diakui dalam "Beban keuangan" dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian diakui pada laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan salinghapus 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 dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

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.

ii. Financial liabilities

Financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, inclusive of directly attributable transaction costs.

Financial liabilities measured at amortized cost are measured, subsequent to initial recognition, at amortized cost using the effective interest rate method unless the effect of discounting would be immaterial, in which case they are stated at cost. The related interest expense is recognized within "Finance Costs" in profit or loss. Gains and losses are recognized in profit or loss when the financial liabilities are derecognized as well as through the amortization process.

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.

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.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Perusahaan mengakui cadangan untuk 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, pengukuran penyisihan kerugian dilakukan sejumlah ECL 12 bulan. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya default (sepanjang umur ECL).

Untuk piutang usaha dan aset kontrak, 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. Perusahaan telah membentuk matriks provisi yang didasarkan pada data historis kerugian kredit, disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan (*forward-looking*) khusus terkait pelanggan dan lingkungan ekonomi.

Impairment of financial assets

Accounting treatment since 1 January 2020

The Company recognizes an allowance for ECL for all debt instruments not held at FVTPL. ECLs 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.

ECLs are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month 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 and contract assets, the Company applies a simplified approach in calculating ECLs. Therefore, the Company does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs 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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Perusahaan mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi default ketika telah menunggak lebih dari 90 hari. 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 dihapusbukukan ketika kecil kemungkinan untuk memulihkan arus kas kontraktual, setelah semua upaya penagihan telah dilakukan dan telah sepenuhnya dilakukan penyisihan.

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada terukur penurunan arus kas estimasi masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

The Company considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days 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 receivable 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.

Accounting treatment before 1 January 2020

The Company assesses at the end of each reporting period whether there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. A financial asset or a group of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that has occurred after the initial recognition of the asset (an incurred 'loss event') and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or the group of financial assets that can be reliably estimated.

Evidence of impairment may include indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai adanya penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual atau untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual terdapat bukti penurunan nilai secara kolektif.

Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai adanya penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Perusahaan memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa datang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan dan piutang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif terkini. Nilai tercatat aset tersebut berkurang melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian diakui dalam laba rugi.

Ketika aset tidak tertagih, nilai tercatat atas aset keuangan yang telah diturunkan nilainya dikurangi secara langsung atau jika ada suatu jumlah telah dibebankan ke akun cadangan penurunan nilai jumlah tersebut dihapusbukukan terhadap nilai tercatat aset keuangan tersebut.

For financial assets carried at amortized cost, the Company first assesses whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant.

If the Company determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, it includes the asset in a group of financial assets with similar credit risk characteristics and collectively assesses them for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss is, or continues to be, recognized are not included in a collective assessment of impairment.

If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the assets carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate. If a loan has a variable interest rate, the discount rate for measuring any impairment loss is the current effective interest rate. The carrying amount of the asset is reduced through the use of an allowance account and the amount of the loss is recognized in profit or loss.

When the asset becomes uncollectible, the carrying amount of the financial asset is reduced directly or if an amount was charged to the allowance account, the amounts charged to the allowance account are written off against the carrying value of the financial asset.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan, sepanjang nilai tercatat aset tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi pada tanggal pemulihan dengan menyesuaikan akun cadangan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi.

Penerimaan kemudian atas piutang yang telah dihapusbukukan sebelumnya, jika pada periode berjalan dikreditkan dengan menyesuaikan pada akun cadangan penurunan nilai, sedangkan jika setelah akhir periode pelaporan dikreditkan sebagai pendapatan operasional lainnya.

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 atas 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.

If, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed to the extent that the carrying amount of the asset does not exceed its amortized cost at the reversal date by adjusting the allowance account. The amount of the reversal is recognized in profit or loss.

Subsequent recoveries of previously written off receivables, if in the current period, are credited to the allowance accounts, but if after the reporting period, are credited to other operating income.

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 has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the financial asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the financial asset, but has transferred control of the financial asset.*

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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 keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Perusahaan terhadap aset keuangan 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 diakui pada pendapatan komprehensif lain harus diakui pada laporan laba rugi.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

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 had been recognized in other comprehensive income is recognized to profit or loss.

ii. Financial liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

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 antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui sebagai laba rugi.

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.

h. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur di antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

1. di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
2. jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Perusahaan harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya, atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

h. Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

1. *in the principal market for the asset or liability or;*
2. *in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

The principal or the most advantageous market must be accessible to the Company.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participant act in their best economic interest.

A fair value measurement of a nonfinancial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

The Company uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

Seluruh aset dan liabilitas, baik yang diukur pada nilai wajar, atau dimana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, berdasarkan level input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran, sebagai berikut:

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest able input that is significant to fair value measurement as a whole:

1. Tingkat 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
2. Tingkat 2 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
3. Tingkat 3 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

1. Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;
2. Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;
3. Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan, maka Perusahaan menentukan apakah telah terjadi transfer di antara tingkat hirarki nilai wajar dengan cara menilai kembali pengkategorian tingkat nilai wajar (berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran) pada setiap akhir periode pelaporan.

For assets and liabilities that are recognized in the financial statements on a recurring basis, the Company determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by reassessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

i. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

j. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

i. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the average method. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs required to make the sale.

Any write-down of inventories below cost to net realizable value and all losses on inventories are recognized as an expense in the period in which the write-down or loss occurs. Any reversal of the decline in the value of inventories due to an increase in net realizable value is recognized as a reduction to the total cost of inventories in the period in which the recovery occurs.

j. Fixed Assets

Fixed assets are initially recognized at cost, which includes their cost and any costs directly attributable to bringing the asset to the condition and location desired for the asset to be ready for its intended use.

Where relevant, the acquisition cost may also include an initial estimate of the costs of dismantling and removing fixed assets and restoring the site of fixed assets the liability arising when the fixed assets is acquired or as a consequence of using fixed assets during a specified period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets except land are stated at cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Land is recognized at cost and is not depreciated.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

Depreciation of fixed assets begins when the asset is ready for its intended use and is calculated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

	<u>Tahun/ Years</u>	
Bangunan	20	<i>Buildings</i>
Kendaraan	8	<i>Vehicles</i>
Mesin dan peralatan	5 - 10	<i>Machinery and equipment</i>
Inventaris kantor	4	<i>Office equipment</i>

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada operasi periode berjalan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi. Nilai tercatat dari komponen yang diganti dihapusbukukan.

The costs of maintenance and repairs are charged to current operations when incurred, while renovations and additions are capitalized. The carrying amount of the replaced component is written off.

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai "Aset dalam Pembangunan" dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan penyelesaian aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam penyelesaian. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Fixed assets that are self-constructed are presented as part of fixed assets as "Assets in Construction" and are stated at cost. All costs, including borrowing costs, incurred in connection with the completion of the asset are capitalized as part of the fixed assets in progress. The cost of fixed assets under construction does not include any internal profits, abnormal amounts of wasted costs incurred in the use of raw materials, labor or other resources.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

The accumulated acquisition cost will be transferred to the appropriate item of fixed assets when the asset is completed or ready for use and is depreciated since operating.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

The carrying amount of an item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. The gain or loss arising from the derecognition (which is determined as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount) is included in profit or loss at the time the derecognition is made.

Pada akhir periode pelaporan, Perusahaan melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

At the end of the reporting period, the Company conducts periodic reviews of the useful life, residual value, depreciation method, and remaining useful life based on technical conditions.

k. Properti Investasi

k. Investment Properties

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dimiliki untuk menghasilkan rental (sewa) atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya dan bukan untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administrasi atau dijual dalam kegiatan bisnis normal.

Investment properties is property (land or building or part of a building or both) held to earn rentals (rent) or for capital appreciation or both and not for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sold in the normal course of business.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2021

Accounting treatment since 1 January 2021

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada nilai wajar. Nilai wajar properti investasi diakui berdasarkan penilaian dari penilai independen yang memenuhi kualifikasi dan telah diakui, serta didukung oleh bukti pasar. Perubahan nilai wajar properti investasi diakui sebagai laba rugi.

Investment properties are initially measured at its costs, including transaction costs and subsequently measured at fair value. The fair value of investment properties is recognized based on the assessment of a qualified and recognized independent appraiser, and is supported by market evidence. Changes in the fair value of investment properties are recognized in as profit or loss.

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan) dari laporan posisi keuangan 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.

Investment property is derecognized (issued) from the statement of financial position upon disposal or when the investment property is permanently removed from use and no future economic benefits can be expected upon disposal.

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.

Any gain or loss arising from the retirement or disposal of an investment property is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the retirement or disposal occurs.

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2021

Perusahaan telah memilih metode biaya untuk pengukuran properti investasinya. Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomi properti investasi sampai 20 tahun, kecuali untuk tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Bangunan dalam penyelesaian yang memenuhi definisi sebagai properti investasi diklasifikasikan sebagai properti investasi dan diukur sebesar harga perolehan.

l. Biaya Tangguhan Hak Atas Tanah

Biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah ditangguhkan dan disajikan sebagai akun "Biaya tangguhan hak atas tanah" pada laporan posisi keuangan. Biaya tangguhan tersebut diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah.

m. Penurunan Nilai Aset

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai.

Jika terdapat indikasi tersebut, Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Perusahaan menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Accounting treatment before 1 January 2021

The Company has chosen the cost method for measuring its investment properties. Investment properties are stated at cost less accumulated depreciation. Depreciation is calculated using the straight-line method over the useful life of the investment properties up to 20 years, except for land which is stated at cost and not depreciated.

Investment property is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of an asset is included in profit or loss in the period in which the asset is derecognized.

Buildings under construction that meet the definition of investment property are classified as investment properties and are measured at cost.

l. Deferred Charges for Landrights

Costs related to the extension or renewal of landrights title are deferred and presented as "Deferred charges for landrights" account in the statements of financial position. These deferred charges are amortized using the straight-line method over the legal term or economic life of the related landrights which ever shorter.

m. Assets Impairment

At the end of each reporting period, the Company assesses whether there are indications that the assets are impaired.

If any such indication exists, the Company estimates the asset's recoverable amount. The recoverable amount is determined for an individual asset, and if this is not possible, the Company determines the recoverable amount of the cash-generating unit of the asset.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

n. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

The recoverable amount is the higher of the fair value less costs to dispose of and the value in use. Value in use is the present value of the cash flows that are expected to be received from the asset or cash-generating unit. Present value is calculated using a pre-tax discount rate that reflects the time value of money and the risk specific to the asset or unit whose impairment is measured.

If, and only if, the recoverable amount of the asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset is written down to its recoverable amount. The decrease is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss that has been recognized in prior periods for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimate used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If so, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. This increase is a reversal of the impairment loss.

n. Employee Benefits

Short-Term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when employees have rendered services within an accounting period, at the undiscounted amount of the short-term employee benefits expected to be paid in exchange for the services.

Short-term employee benefits include, wages, salaries, bonuses and incentives.

Imbalan Pascakerja

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan imbalan pascakerja manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan pada saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Pesangon

Pesangon Pemutusan Kontrak Kerja diakui sebagai liabilitas dan beban dalam laporan keuangan. Jika pesangon ini jatuh tempo lebih dari 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan, maka besarnya liabilitas pesangon disajikan sebesar nilai kini.

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan Perusahaan terutama terkait dengan sewa gudang yang diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Perusahaan melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak
 - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan
 - Kontrak memiliki substansi komersial

Post-employment Benefits

Long-term employee benefit liabilities represent defined benefit post-employment benefits that are established without special funding and are based on years of service and the amount of employee income at the time of retirement which is calculated using the *Projected Unit Credit* method. Remeasurement of defined benefit liabilities is recognized immediately in the statement of financial position and other comprehensive income in the period in which they are incurred and will not be reclassified to profit or loss, but become part of retained earnings. The cost of other defined benefit obligations related to the defined benefit plan is recognized in profit or loss.

Severance pay

Severance pay for termination of employment is recognized as a liability and an expense in the financial statements. If this severance pay is due more than 12 months after the statement of financial position date, then the amount of the severance pay is stated at its present value.

o. Revenue and Expenses Recognition

The Company's revenue is mainly related to warehouse rental which is classified as operating lease. Lease payments from operating leases are recognized as income on a straight-line basis over the lease term.

In determining revenue recognition, the Company conducts transaction analysis through the following five analytical steps:

1. Identify contracts with customers, with the following criteria:
 - The contract has been approved by the parties involved in the contract
 - The Company can identify the rights of the related parties and the payment term of the goods or services to be transferred
 - The contract has commercial substance

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan
- 2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
- 3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
- 4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap jasa yang dijanjikan di kontrak.
- 5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Pendapatan dari jasa diakui pada saat jasa telah selesai diberikan. Bila suatu transaksi penjualan jasa dapat diestimasi dengan andal, pendapatan sehubungan dengan transaksi tersebut diakui dengan mengacu pada tingkat penyelesaian transaksi tersebut pada tanggal laporan posisi keuangan.

Jika adanya kemungkinan bahwa kontrak akan menghasilkan kerugian pada saat penyelesaian kontrak, penyisihan atas kerugian yang diperkirakan hingga penyelesaian kontrak diakui sebagai penyisihan kini pada laporan keuangan. Kerugian diakui secara penuh ketika dapat diukur secara andal, terlepas dari tingkat penyelesaian.

Biaya kontrak yang tidak mungkin dipulihkan diakui segera sebagai beban tahun berjalan pada laba rugi.

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan.

- *It is probable that the entity will receive consideration for the goods or services transferred*
- 2. *Identify the performance obligations in the contract, to provide services that have different characteristics to customers.*
- 3. *Determine the transaction price, after deducting discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export levies, which an entity is entitled to receive as compensation for the delivery of the promised services to customers.*
- 4. *Allocate the transaction price to each performance obligation using the basic selling price of each service promised in the contract.*
- 5. *Recognizing revenue when performance obligations have been fulfilled (over time or at a certain time).*

Revenue from services is recognized when the services have been rendered. When a transaction for the sale of services can be estimated reliably, revenue related to the transaction is recognized by reference to the stage of completion of the transaction at the statement of financial position date.

If it is probable that the contract will result in a loss upon completion of the contract, the allowance for losses expected until completion of the contract is recognized as a current provision in the financial statements. Losses are recognized in full when they can be measured reliably, regardless of the stage of completion.

Contract costs that are not recoverable are recognized immediately as an expense for the year in profit or loss.

Expenses are recognized when incurred (accrual method), unless they are assets related to future contract activities.

p. Sewa

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Perusahaan mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi daripada bentuk kontraknya, pada tanggal pengakuan awal.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Dengan demikian, pembayaran sewa pada tahun berjalan diakui sebagai beban pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Mulai tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 73 "Sewa", yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai "sewa operasi". Kebijakan ini berlaku untuk kontrak yang disepakati atau diamendemen, pada atau setelah 1 Januari 2020.

Pada tanggal inisiasi suatu kontrak, Perusahaan menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

p. Leases

Accounting treatment before 1 January 2020

The Company classifies leases based on the extent to which the risks and rewards incidental to ownership of a leased asset rest with the lessor or the lessee, and on the substance of the transaction rather than the form of the contract, at the date of initial recognition.

A lease is classified as an operating lease if it does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the asset. Accordingly, rental payments in the current year are recognized as an expense in the statement of profit or loss and other comprehensive income on a straight-line basis over the lease term.

Accounting treatment since 1 January 2020

Starting 1 January 2020, the Company adopted PSAK 73 "Leases", which requires the recognition of a lease liability in relation to leases previously classified as "operating leases". This policy applies to contracts entered into or amended, on or after 1 January 2020.

On the date of inception of a contract, the Company assesses whether a contract constitutes, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract provides for the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Perusahaan menilai apakah:

- Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasi ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- Perusahaan memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- Perusahaan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Perusahaan memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Perusahaan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
 - (i) Perusahaan memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - (ii) Perusahaan mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Pada tanggal inisiasi atau pada penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Perusahaan mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen non-sewa.

To assess whether a contract provides the right to control an identified asset, the Company assesses whether:

- *Contracts involving the use of an identifiable asset can be explicitly or implicitly specified and physically distinguishable or represent substantially the entire capacity of a physically distinguishable asset. If the supplier has substantive substitution rights, the asset is not identified;*
- *The Company has the right to derive substantially all of the economic benefits from the use of the asset during the period of use; and*
- *The Company has the right to direct the use of the identified assets. The Company has this right when the decision-making rights are most relevant to change how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all decisions about how and for what purpose the assets are used are predetermined, the Company has the right to direct the use of the assets if:*
 - (i) The Company has the right to operate the assets; or*
 - (ii) The Company designs assets in a way that pre-determines how and for what purposes the assets will be used.*

At the date of inception or on revaluation of contracts containing a lease component, the Company allocates the consideration in the contract to each component of the lease based on the relative stand-alone price of the lease component and the aggregate stand-alone price of the non-lease component.

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, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima.

Liabilitas sewa

Pada tanggal permulaan, Perusahaan mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang akan dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa termasuk pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi) dikurangi dengan piutang insentif, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga, dan jumlah yang diperkirakan akan dibayar oleh penyewa dalam jaminan nilai residual.

Pembayaran sewa juga termasuk harga eksekusi opsi beli jika Perusahaan cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut dan pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Perusahaan mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga diakui sebagai beban (kecuali biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana kejadian atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi.

Dalam menghitung nilai sekarang dari pembayaran sewa, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada saat tanggal permulaan sewa karena suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa meningkat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa dan berkurang atas sewa yang telah dibayar.

At the commencement date of the lease, the Company recognizes a right-of-use asset and a lease liability. Right-of-use assets are measured at cost, which includes the initial measurement of the lease liability adjusted for lease payments made on or before the commencement date, plus the initial direct costs incurred and the estimated costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore it. underlying asset to the terms and conditions of the lease, less any rental incentives received.

Lease liability

At the commencement date, the Company recognizes a lease liability which is measured at the present value of the lease payments to be made over the lease term. Lease payments include fixed payments (including substantially fixed payments) less incentive receivables, variable rental payments that depend on an index or interest rate, and amounts the lessee expects to be paid under the residual value guarantee.

The lease payments also include the exercise price of the call option if the Company is reasonably certain to exercise the option and the payment of penalties for termination of the lease, if the lease term reflects the Company exercising the option to terminate the lease. Variable lease payments that do not depend on an index or interest rate are recognized as an expense (except costs incurred to produce the inventory) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Company uses an incremental borrowing rate at the commencement date of the lease because the interest rate implicit in the lease cannot be determined. After the commencement date, the amount of the lease liability increases to reflect the interest on the lease liability and decreases on the rent already paid.

Sewa jangka-pendek dan sewa aset bernilai rendah

Perusahaan menerapkan pengecualian pengakuan untuk sewa jangka pendek (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang dari tanggal penerapan awal dan tidak mengandung opsi pembelian). Ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan aset bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa untuk aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

q. Perpajakan

1) Pajak Penghasilan dan Final

Sebagian besar pendapatan Perusahaan terkait penyewaan tanah dan bangunan, merupakan subjek pajak final. Tarif pajak final 10% dari pendapatan.

Pajak final terutang saat penerimaan kas dari pelanggan dan dilunasi dengan mekanisme pemotongan tanpa adanya pembayaran langsung dari Perusahaan. Perusahaan melanjutkan penerapan pajak non-final untuk aliran pendapatan selain pendapatan utama. Aset dan liabilitas Perusahaan sebagian besar terkait dengan pendapatan utama; karena itu, tidak ada perbedaan temporer yang dianggap ada karena rezim pajak final.

Pajak final diakui dalam laporan laba rugi sebagai bagian dari beban operasi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan hal-hal yang diakui dalam pendapatan komprehensif lainnya atau diakui secara langsung dalam ekuitas. Dalam hal ini, pajak final juga diakui masing-masing dalam pendapatan komprehensif lainnya atau secara langsung diakui dalam ekuitas.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Company applies the exception to the recognition for short-term leases (that is, leases that have a lease term of 12 months or less from the date of initial application and do not contain a purchase option). This also applies to the exception to the recognition of low value assets. Rental payments for short-term leases and leases for low-value assets are recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term.

q. Taxation

1) Income Tax and Final

Most of the Company's revenues are related to the rental of land and buildings, which are subject to final tax. The final tax rate is 10% of income.

Final tax is payable when cash is received from customers and is paid with a withholding mechanism without any direct payment from the Company. The Company continues to apply non-final taxes for revenue streams other than the main revenue stream. The Company's assets and liabilities are mostly related to the main revenue; therefore, no temporary differences are presumed to exist due to the final tax regime.

Final tax is recognized in profit or loss as part of operating expenses, unless the tax relates to matters recognized in other comprehensive income or is recognized directly in equity. In this case, the final tax is also recognized in other comprehensive income or directly in equity, respectively.

Beban pajak kini non-final dihitung berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan keuangan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi dimana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Current non-final tax expense is calculated based on tax regulations that have been enacted or substantively enacted at the financial reporting date. Management periodically evaluates the position reported in the Annual Tax Return (SPT) in relation to situations where the applicable tax regulations require interpretation. If necessary, management determines the provision based on the amount expected to be paid to the tax authorities.

2) Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Perusahaan menerapkan PSAK No. 70, "Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak", secara prospektif. Standar ini mengatur perlakuan akuntansi atas aset dan liabilitas pengampunan pajak sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak (UU Pengampunan Pajak). Pernyataan ini berlaku efektif sejak tanggal pengesahan UU Pengampunan Pajak.

Perusahaan telah memilih pendekatan opsional terkait dengan pengukuran, penyajian dan pengungkapan aset dan liabilitas Pengampunan Pajak.

Pengukuran saat pengakuan awal

Aset Pengampunan Pajak diukur sebesar biaya perolehan atas aset yang timbul dari Pengampunan Pajak berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("Surat Keterangan"). Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sebesar kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau setara kas untuk menyelesaikan kewajiban yang berkaitan langsung dengan perolehan aset Pengampunan Pajak.

2) Tax Amnesty Assets and Liabilities

The Company applies PSAK No. 70, "Accounting for Tax Amnesty Assets and Liabilities", prospectively. This standard regulates the accounting treatment of tax amnesty assets and liabilities in accordance with Law no. 11 of 2016 concerning Tax Amnesty (Tax Amnesty Law). This statement is effective as of the date of ratification of the Tax Amnesty Law.

The Company has chosen an optional approach with respect to the measurement, presentation and disclosure of Tax Amnesty assets and liabilities.

Measurement at initial recognition

Tax Amnesty Assets are measured at the cost of assets arising from Tax Amnesty based on the Letter of statement Tax Amnesty ("Letter of Statement"). Tax Amnesty Liabilities are measured at the contractual obligation to deliver cash or cash equivalents to settle obligations directly related to the acquisition of Tax Amnesty assets.

Perusahaan mengakui selisih antara aset Pengampunan Pajak dan liabilitas Pengampunan Pajak di ekuitas dalam akun "Tambahan Modal Disetor". Jumlah tersebut tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba. Uang tebusan yang dibayarkan diakui dalam laba rugi pada periode Surat Keterangan disampaikan.

The Company recognizes the difference between the Tax Amnesty assets and the Tax Amnesty liabilities in equity in the "Additional Paid-up Capital" account. This amount cannot be recognized as realized gain or loss nor reclassified to retained earnings. The ransom paid is recognized in profit or loss in the period the Letter of Statement is submitted.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Measurement after initial recognition

Setelah pengakuan awal, Perusahaan aset dan liabilitas Pengampunan Pajaknya mengacu pada SAK yang relevan. Selanjutnya, entitas diperkenankan, namun tidak disyaratkan untuk mengukur kembali aset dan liabilitas Pengampunan Pajak berdasarkan nilai wajar sesuai dengan SAK yang relevan pada tanggal Surat Keterangan.

After initial recognition, the Company's Tax Amnesty assets and liabilities refer to the relevant SAK. Furthermore, the entity is allowed, but not required to remeasure the Tax Amnesty assets and liabilities based on their fair value in accordance with the relevant SAK at the date of the Letter of Statement.

Selisih pengukuran kembali antara nilai wajar pada tanggal Surat Keterangan dengan biaya perolehan aset dan liabilitas pengampunan pajak yang telah diakui sebelumnya disesuaikan dalam saldo tambahan modal disetor.

The difference in remeasurement between the fair value at the date of the Letter of Statement and the cost of the previously recognized tax amnesty assets and liabilities is adjusted in the balance of additional paid-up capital.

Penghentian pengakuan

Derecognition

Aset dan liabilitas Pengampunan Pajak dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan SAK untuk masing-masing jenis aset dan liabilitas tersebut. Perusahaan mereklasifikasi aset dan liabilitas Pengampunan Pajak ke dalam pos aset dan liabilitas serupa, ketika:

Tax Amnesty assets and liabilities are derecognized in accordance with the provisions of SAK for the respective types of assets and liabilities.

- (i) Perusahaan mengukur kembali aset dan liabilitas Pengampunan Pajak; atau
- (ii) Perusahaan memperoleh pengendalian atas investee.

The Company reclassifies Tax Amnesty assets and liabilities into similar assets and liabilities when:

- (i) The Company remeasures the Tax Amnesty assets and liabilities; or*
- (ii) The Company obtains control of the investee.*

Perusahaan tidak melakukan saling hapus aset dan liabilitas Pengampunan Pajak.

The Company does not offset the assets and liabilities of the Tax Amnesty.

r. Pinjaman

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara penerimaan (dikurangi biaya transaksi) dan nilai pelunasan dicatat pada laporan laba rugi selama periode pinjaman dengan menggunakan metode bunga efektif.

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman yang terjadi untuk konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi selama periode waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan konstruksi aset dan mempersiapkannya sampai dapat digunakan sesuai tujuan yang dimaksudkan atau untuk dijual. Biaya pinjaman lainnya dibebankan pada laporan laba rugi.

s. Kontijensi

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan kecuali arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan Ketika arus masuk manfaat ekonomi cukup besar.

r. Borrowing

At initial recognition, loans are recognized at fair value, less transaction costs incurred. Furthermore, loans are measured at amortized cost; the difference between the proceeds (less transaction costs) and the redemption value is recorded in the income statement over the period of the loan using the effective interest method.

Cost paid to obtain a loan facility are recognized as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the cost of obtaining the loan is deferred until the loan drawdown occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the cost of obtaining a loan is capitalized as a prepayment for liquidity services and amortized over the period of the facility to which it relates.

Borrowing costs incurred for the construction of a qualifying asset are capitalized over the period of time required to complete construction of the asset and prepare it for its intended use or sale. Other borrowing costs are charged to the income statement.

s. Contingencies

Contingent liabilities are not recognized in the financial statements but are disclosed in the notes to the financial statements unless an outflow of resources embodying economic benefits is unlikely. Contingent assets are not recognized in the financial statements but are disclosed in the notes to the financial statements when the inflow of economic benefits is substantial.

t. Provisi

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

Jumlah yang diakui sebagai provisi merupakan estimasi terbaik dari pertimbangan yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

u. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang tersedia bagi pemegang saham Perusahaan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode berjalan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan menyesuaikan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif yang dimiliki Perusahaan.

v. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang menyediakan informasi tambahan tentang posisi Perusahaan pada tanggal pelaporan (*adjusting events*) direfleksikan dalam laporan keuangan jika material. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan jika material.

t. Provision

Provisions are recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the judgment required to settle the current obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. When a provision is measured using the cash flows expected to settle a current obligation, its carrying amount is the present value of the cash flows.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the most current best estimate. If an outflow of resources to settle the obligation is not probable, the provision is cancelled.

u. Earnings Per Share

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit attributable to the shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share is calculated by adjusting the weighted average number of ordinary shares outstanding to assume conversion of all dilutive potential ordinary shares owned by the Company.

v. Event After Reporting Period

Events after the reporting period that provide additional information about the Company's position at the reporting date (adjusting events) are reflected in the financial statements if material. Events after the reporting period that do not require adjustment are disclosed in the notes to the financial statements if material.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI MANAJEMEN

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada laporan keuangan, manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan.

Pertimbangan

Pertimbangan-pertimbangan berikut dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki dampak yang paling signifikan terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menentukan klasifikasi aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan menilai apakah aset dan liabilitas tersebut memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam PSAK No. 71. Aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Perusahaan mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan.

3. MANAGEMENT USE OF JUDGMENT, ESTIMATIONS AND ASSUMPTIONS

In applying the Company's accounting policies, as disclosed in Note 2 to the financial statements, management must make estimates, judgments and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not available from other sources. Such estimates and assumptions, based on historical experience and other factors considered relevant.

Management believes that the following disclosures have included a summary of the significant estimates, judgment and assumptions made by management, which affect the amounts reported and the disclosures in the financial statements.

Judgment

The following judgments are made by management in the process of applying the Company's accounting policies that have the most significant impact on the amounts recognized in the financial statements:

Classification of Financial Assets and Liabilities

The Company determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by assessing whether the assets and liabilities meet the criteria set out in PSAK No. 71. Financial assets and financial liabilities are recorded in accordance with the Company's accounting policies as disclosed in Note 2.

Allowance for Impairment Losses

At each statement of financial position date, the Company assesses whether the credit risk on financial instruments has increased significantly since initial recognition. When making this assessment, the Company considers changes in the risk of default that occur over the life of the financial instrument.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Dalam melakukan penilaian tersebut, Perusahaan membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal, serta mempertimbangkan informasi, termasuk informasi masa lalu, kondisi saat ini, dan informasi bersifat perkiraan masa depan (*forward-looking*), yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan.

In making this assessment, the Company compares the risk of default that occurred at the reporting date with the risk of default at the time of initial recognition, and considers information, including past information, current conditions, and forward-looking information. reasonable and supported resources available without undue cost or effort.

Sepanjang umurnya, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, jika tidak, maka Perusahaan mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan. Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap periode pelaporan. Oleh karena itu, saat dan besaran jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda tergantung pada pertimbangan atas informasi yang tersedia atau berlaku pada saat itu.

Over its life, if the credit risk on the financial instrument has increased significantly since initial recognition, otherwise, the Company measures the allowance for losses for the financial instrument at the amount of the 12 months expected credit losses. An evaluation that aims to identify the amount of expected loss reserves that must be formed, is carried out periodically in each reporting period. Therefore, the timing and amount of the expected loss allowance recorded in each period may differ depending on consideration of the information available or in effect at that time.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam tahun pelaporan berikutnya dijelaskan di bawah ini:

Estimates and Assumptions

The key assumptions regarding the future and other sources of estimation at the end of the reporting period, which have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next reporting year are described below:

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap dan Properti Investasi

Manajemen mengestimasi masa manfaat aset tetap dan properti investasi (Sebelum 1 Januari 2021) berdasarkan penggunaan dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan fitur teknologi dan model di masa depan serta 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 sama.

Estimated Economic Useful lives of Fixed Assets and Investment Properties

Management estimates the useful lives of fixed assets and investment properties (Before 1 January 2021) based on the use of the assets which are expected to be supported by business plans and strategies that also take into account the development of technological features and models in the future as well as market behavior.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir periode pelaporan dan diperbaharui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset. Namun demikian, hasil dimasa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Estimates of the useful lives of fixed assets and investment properties are based on the Company's collective review of industry practice, internal technical evaluation and experience for the same assets. The estimated useful lives are reviewed at least at the end of each reporting period and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other restrictions on the use of the assets. However, future results from operations may be materially affected by changes in estimates resulting from changes in the factors mentioned above.

Pengukuran nilai wajar

Sejak 1 Januari 2021, sehubungan dengan penerapan PSAK 13 (Revisi 2014) "Properti Investasi", Perusahaan telah memilih model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan awal tanah dan bangunan. Hirarki nilai wajar aset tetap pada akhir tahun pelaporan merupakan kategori dalam level 2 dan 3 pengukuran berulang nilai wajar.

Fair value measurement

Since 1 January 2021, due to the adoption of PSAK 13 (Revised 2014) "Investment Properties", the Company has chosen the fair value model for measurement after initial recognition of land and buildings. The fair value hierarchy of assets at the end of the reporting year is a category in level 2 and 3 repeated measurement of fair value.

Untuk menentukan nilai wajar, penilai independen menggunakan kombinasi tiga pendekatan sebagai metode penilaian: pendekatan pendapatan, yang mendiskontokan arus kas masa depan, pendekatan biaya, yang didasarkan pada biaya penggantian saat ini, dan pendekatan pasar, yang didasarkan pada membandingkan dengan aset yang identik Untuk penjelasan lebih detail lihat Catatan 8 atas laporan.

To determine fair value, independent appraisers use a combination of three approaches as valuation methods: the income approach, which discounts future cash flows, the cost approach, which is based on current replacement costs and the market approach, which is based on comparing with identical assets. For a more detailed explanation see Note 8 to the report.

Imbalan Pascakerja

Nilai kini kewajiban imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya/(penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto dan kenaikan gaji di masa datang. Adanya perubahan pada asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat kewajiban pensiun.

Post-employment Benefits

The present value of the post-employment benefit obligation depends on several factors which are determined on an actuarial basis based on several assumptions. The assumptions used to determine the net pension cost/(income) include discount rates and future salary increases. Any changes in these assumptions will affect the carrying amount of pension obligations.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Perusahaan menentukan tingkat diskonto dan kenaikan gaji masa datang yang sesuai pada akhir periode pelaporan. Tingkat diskonto adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini atas estimasi arus kas keluar masa depan yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas imbalan pascakerja. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Perusahaan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang imbalan akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas imbalan pascakerja yang terkait.

Untuk tingkat kenaikan gaji masa datang, Perusahaan mengumpulkan data historis mengenai perubahan gaji dasar pekerja dan menyesuaikannya dengan perencanaan bisnis masa datang.

Asumsi kunci liabilitas imbalan pascakerja lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini.

Perpajakan

Perusahaan selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self assessment* berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan pajak dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan. Perbedaan jumlah pajak yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat mempengaruhi jumlah utang pajak dan beban pajak.

The Company determines the appropriate discount rate and future salary increases at the end of the reporting period. The discount rate is the interest rate that should be used to determine the present value of the estimated future cash outflows expected to settle the post-employment benefit obligation. In determining the appropriate interest rate, the Company considers the interest rate on government bonds which are denominated in the currency the benefits will be paid and have terms that are similar to the terms of the related post-employment benefit obligations.

For the rate of future salary increases, the Company collects historical data on changes in the basic salary of workers and adjusts it for future business plans.

The key assumptions for other post-employment benefit liabilities are partly determined based on current market conditions.

Taxation

The Company as a taxpayer calculates its tax liability by self-assessment based on the applicable regulations. Tax calculation is considered correct as long as there is no determination from the Directorate General of Taxes on the amount of tax owed or when up to a period of five (5) years (tax expiration) no tax assessment has been issued. Differences in the amount of tax payable can be caused by several things such as tax audits, the discovery of new tax evidence and differences in interpretation between management and tax office officials regarding certain tax regulations. The difference between the actual results and the carrying amount may affect the amount of tax payable and tax expense.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN BANK

4. CASH ON HAND AND IN BANKS

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Kas	2.036.297	47.564.293	10.229.625	17.931.593	Cash on hand
Bank - pihak ketiga					Banks - third parties
PT Bank Central Asia Tbk	240.001.089	2.239.918.969	274.645.753	98.531.432	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	61.892.678	59.047.349	101.434.411	91.807.127	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	39.343.745	16.696.648	-	-	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.152.366	-	-	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Panin Indonesia Tbk	1.260.971	11.794.308	307.471.995	291.838.692	PT Bank Panin Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	535.000	721.000	-	-	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	351.222.146	2.375.742.567	693.781.784	500.108.844	Total

Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat saldo kas dan bank yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya.

As of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019, there are no cash on hand and in banks that are pledged as collateral and restricted.

5. PIUTANG USAHA – PIHAK KETIGA

5. TRADE RECEIVABLES - THRID PARTIES

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
PT Gunung Madu Plantations	65.600.000	-	-	-	PT Gunung Madu Plantations
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	33.390.300	27.886.100	20.691.000	161.849.900	PT Coca-Cola Distribution Indonesia
PT Bramasta Sarana Transportasi	6.541.252	19.732.350	99.750.000	-	PT Bramasta Sarana Transportasi
PT Tirta Investama	4.065.375	4.331.250	-	256.850.000	PT Tirta Investama
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 30.000.000)	47.390.397	33.232.006	41.071.673	62.121.423	Others (Each below Rp 30,000,000)
Jumlah	156.987.324	85.181.706	161.512.673	480.821.323	Total

Seluruh umur piutang usaha pihak ketiga jatuh tempo dalam waktu kurang dari 30 hari.

All trade receivables third parties are due in less than 30 days.

Sejak 1 Januari 2020, berdasarkan pendekatan yang disederhanakan untuk menghitung cadangan kerugian ekspektasian, manajemen berpendapat tidak terdapat cadangan penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020 untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha.

Since 1 January 2020, based on the simplified approach to provide for expected credit losses, management believes that there is no allowance for impairment losses trade receivables as of 30 June 2022, 31 December 2021 and 2020 to cover possible losses from uncollectible trade receivables.

Untuk periode pelaporan sebelum 1 Januari 2020, manajemen Perusahaan berpendapat tidak terdapat cadangan penurunan nilai piutang usaha berdasarkan penelaahan piutang usaha secara individual dan kolektif pada akhir tahun.

For reporting period prior to 1 January 2020, the Company management believes that there is no allowance for impairment losses trade receivables based on the review of the status of the individual and collective trade receivables at the end of the year.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

6. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Kontraktor	-	4.311.210	54.882.156	4.311.210	Contractors
PT Visi Prima Artha	-	-	68.683.518	67.518.087	PT Visi Prima Artha
PT Pertamina Sukses Abadi	-	-	33.900.648	16.655.648	PT Pertamina Sukses Abadi
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 30.000.000)	20.999.980	30.537.500	63.499.585	37.316.375	Others (Each below Rp 30,000,000)
Jumlah	20.999.980	34.848.710	220.965.907	125.801.320	Total

Piutang lain-lain terutama merupakan biaya yang terlebih dahulu dibayarkan oleh Perusahaan dan akan ditagih kepada pihak ketiga.

Other receivables mainly represent advance paid by the Company and would be charges to third parties.

Sejak 1 Januari 2020, berdasarkan pendekatan yang disederhanakan untuk menghitung cadangan kerugian ekspektasian, manajemen berpendapat tidak terdapat cadangan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020 untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang lain-lain.

Since 1 January 2020, based on the simplified approach to provide for expected credit losses, management believes that there is no allowance for impairment losses other receivables as of 30 June 2022, 31 December 2021 and 2020 to cover possible losses from uncollectible other receivables.

Untuk periode pelaporan sebelum 1 Januari 2020, manajemen Perusahaan berpendapat tidak terdapat cadangan penurunan nilai piutang lain-lain berdasarkan penelaahan piutang lain-lain secara individual dan kolektif pada akhir tahun.

For reporting period prior to 1 January 2020, the Company management believes that there is no allowance for impairment losses other receivables based on the review of the status of the individual and collective other receivables at the end of the year.

7. PERSEDIAAN

7. INVENTORIES

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan persediaan atas bahan habis pakai.

As of 31 December 2019, this account represents inventories for consumables.

Seluruh persediaan telah habis dipakai pada tahun 2020 dan dibebankan pada beban pokok pendapatan

All inventories has been usefull in 2020 and charged to cost of revenue.

Manajemen berpendapat bahwa tidak ada indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai atas nilai tercatat persediaan pada tanggal 31 Desember 2019.

Management believes that there is no indication of changes in circumstances that may result in an impairment of the carrying amount of inventories as of 31 December 2019.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PROPERTI INVESTASI - NETO

8. INVESTMENT PROPERTIES - NET

30 Juni/ June 2022							
Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Perubahan nilai wajar/ <i>Changes</i> <i>in fair value</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>		
Biaya perolehan/ nilai wajar							<i>Acquisition cost/ fair value</i>
Pemilikan langsung							<i>Direct ownership</i>
Tanah	39.386.500.000	17.100.000.000	-	-	7.056.200.000	63.542.700.000	<i>Land</i>
Bangunan	95.124.100.000	-	-	-	(8.047.500.000)	87.076.600.000	<i>Buildings</i>
Bangunan dalam penyelesaian	649.781.110	-	-	-	-	649.781.110	<i>Buildings construction in progress</i>
Aset pengampunan pajak							<i>Tax amnesty assets</i>
Tanah	104.548.700.000	-	-	-	4.978.200.000	109.526.900.000	<i>Land</i>
Nilai tercatat	<u>239.709.081.110</u>	<u>17.100.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.986.900.000</u>	<u>260.795.981.110</u>	<i>Carrying amounts</i>

31 Desember/ December 2021							
Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Perubahan nilai wajar/ <i>Changes</i> <i>in fair value</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>		
Biaya perolehan/ nilai wajar							<i>Acquisition cost/ fair value</i>
Pemilikan langsung							<i>Direct ownership</i>
Tanah	26.799.300.000	-	-	-	12.587.200.000	39.386.500.000	<i>Land</i>
Bangunan	118.679.149.774	298.112.568	-	(23.753.325.198)	(99.837.144)	95.124.100.000	<i>Buildings</i>
Bangunan dalam penyelesaian	400.537.723	1.891.245.312	-	(1.642.001.925)	-	649.781.110	<i>Buildings construction in progress</i>
Aset pengampunan pajak							<i>Tax amnesty assets</i>
Tanah	13.697.728.825	-	-	-	90.850.971.175	104.548.700.000	<i>Land</i>
Jumlah	<u>159.576.716.322</u>	<u>2.189.357.880</u>	<u>-</u>	<u>(25.395.327.123)</u>	<u>103.338.334.031</u>	<u>239.709.081.110</u>	<i>Total</i>
Akumulasi penyusutan							<i>Accumulated depreciation</i>
Bangunan	25.395.327.123	-	-	(25.395.327.123)	-	-	<i>Buildings</i>
Jumlah	<u>25.395.327.123</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25.395.327.123)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Total</i>
Nilai tercatat	<u>134.181.389.199</u>					<u>239.709.081.110</u>	<i>Carrying amounts</i>

31 Desember/ December 2020							
Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Perubahan nilai wajar/ <i>Changes</i> <i>in fair value</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>		
Biaya perolehan							<i>Acquisition cost</i>
Pemilikan langsung							<i>Direct ownership</i>
Tanah	26.799.300.000	-	-	-	-	26.799.300.000	<i>Land</i>
Bangunan	93.318.201.687	-	-	25.360.948.087	-	118.679.149.774	<i>Buildings</i>
Bangunan dalam penyelesaian	19.792.214.965	5.969.270.845	-	(25.360.948.087)	-	400.537.723	<i>Buildings construction in progress</i>
Aset pengampunan pajak							<i>Tax amnesty assets</i>
Tanah	6.661.478.825	7.036.250.000	-	-	-	13.697.728.825	<i>Land</i>
Jumlah	<u>146.571.195.477</u>	<u>13.005.520.845</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159.576.716.322</u>	<i>Total</i>
Akumulasi penyusutan							<i>Accumulated depreciation</i>
Bangunan	20.128.204.670	5.267.122.453	-	-	-	25.395.327.123	<i>Buildings</i>
Jumlah	<u>20.128.204.670</u>	<u>5.267.122.453</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.395.327.123</u>	<i>Total</i>
Nilai tercatat	<u>126.442.990.807</u>					<u>134.181.389.199</u>	<i>Carrying amounts</i>

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember/ December 2019						
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Perubahan nilai wajar/ <i>Changes in fair value</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Biaya perolehan							Acquisition cost
Pemilikan langsung							Direct ownership
Tanah	26.799.300.000	-	-	-	-	26.799.300.000	Land
Bangunan	92.329.478.960	-	-	988.722.727	-	93.318.201.687	Buildings
Bangunan dalam penyelesaian	916.377.777	19.864.559.915	-	(988.722.727)	-	19.792.214.965	Buildings construction in progress
Aset pengampunan pajak							Tax amnesty assets
Tanah	6.661.478.825	-	-	-	-	6.661.478.825	Land
Jumlah	126.706.635.562	19.864.559.915	-	-	-	146.571.195.477	Total
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Bangunan	15.444.770.854	4.683.433.816	-	-	-	20.128.204.670	Buildings
Jumlah	15.444.770.854	4.683.433.816	-	-	-	20.128.204.670	Total
Nilai tercatat	111.261.864.708					126.442.990.807	Carrying amounts

Pada tanggal 31 Desember 2021, reklasifikasi bangunan sebesar Rp 23.753.325.198 terdiri dari sebagai berikut:

On 31 December 2021, the reclassification of buildings amounting to Rp 23,753,325,198 are as follows:

Akumulasi penyusutan bangunan	Jumlah	Accumulated depreciation of buildings
Bangunan dalam penyelesaian	(25.395.327.123)	Buildings construction in progress
Neto	1.642.001.925	Net
	(23.753.325.198)	

Reklasifikasi akumulasi penyusutan bangunan merupakan reklasifikasi saldo awal 1 Januari 2021 ke bangunan sebesar Rp 25.395.327.123 sehubungan dengan pengukuran properti investasi berdasarkan nilai wajar sejak 1 Januari 2021.

The reclassification of accumulated depreciation of buildings are a reclassification of the beginning balance 1 January 2021 to buildings amounting to Rp 25,395,327,123 in connection with the measurement of investment properties based on fair value since 1 January 2021.

Beban penyusutan properti investasi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Nihil dan Nihil dan Nihil, Rp 5.267.122.453 dan Rp 4.683.433.816 dialokasikan ke beban pokok pendapatan (Catatan 23).

Depreciation expense of investment properties for the six-month period ended 30 Juni 2022 and 2021 and for the years ended 31 December 2021, 2020 and 2019 amounting to Nil and Nil and Nil, Rp 5,267,122,453 and Rp 4,683,433,816 respectively allocated to cost of revenue (Note 23).

Berdasarkan dari sisi anggaran biaya konstruksi, pada tanggal 30 Juni 2022, bangunan dalam penyelesaian rata-rata telah mencapai persentase penyelesaian berkisar antara 5% - 10% dan diperkirakan akan selesai di tahun 2023.

Based on the construction budget, as of 30 June 2022, the percentage of completion of the buildings construction in progress is approximately 5% - 10% which is estimated to be completed in 2023.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Sejak 1 Januari 2021, properti investasi (tidak termasuk bangunan dalam penyelesaian) dinyatakan sebesar nilai wajarnya. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, Nilai wajar properti investasi berdasarkan penilai independen (KJPP Ihot, Dollar dan Raymond) dalam laporannya masing-masing tanggal 21 September 2022 dan 20 April 2022. Keuntungan perubahan nilai wajar atas properti investasi belum direalisasi yang diakui dalam laba rugi.

Since 1 January 2021, investment properties (excluding buildings construction in progress) are stated at fair value. As of 30 June 2022 and 31 December 2021, the fair value of investment properties is based on an independent appraiser (KJPP Ihot, Dollar and Raymond) in their report dated 21 September 2022 and 20 April 2022 respectively. The gain on changes in the fair value of investment properties unrealized gain which is recognized in profit or loss.

Properti investasi berlokasi di Klaten, Bandar Lampung, Palembang, Bengkulu, Jambi dan Pekanbaru.

The investment properties are located in Klaten, Bandar Lampung, Palembang, Bengkulu, Jambi and Pekanbaru.

Properti investasi berupa tanah berlokasi di Bandar Lampung, Palembang, Bengkulu, Jambi dan Klaten dengan rincian luas tanah menurut status kepemilikan legal sebagai berikut:

The investment properties of land are located in Bandar Lampung, Palembang, Bengkulu, Jambi and Klaten the details of land area according to legal ownership status as follows:

Lokasi	30 Juni / June 2022			31 Desember/ December 2021, 2020 dan/ and 2019			Location
	SHGB/ Building rights title	Lainnya/ Others	Jumlah/ Total	SHGB/ Building rights title	Lainnya/ Others	Jumlah/ Total	
Bandar Lampung	1.080	54.736	55.816	1.080	39.797	40.877	Bandar Lampung
Palembang	52.188	-	52.188	-	52.188	52.188	Palembang
Bengkulu	-	24.283	24.283	-	24.283	24.283	Bengkulu
Jambi	-	12.464	12.464	-	12.464	12.464	Jambi
Klaten	28.190	-	28.190	28.190	-	28.190	Klaten
Jumlah	81.458	91.483	172.941	29.270	128.732	158.002	Total

Luas tanah Perusahaan yang telah dibangun gudang dengan luas total 142.516 m².

The Company's land area has been build the warehouse with total area of 142,516 m².

Properti investasi berupa tanah seluas 91.483 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama pemilik sebelumnya masih dalam proses balik nama atas nama Perusahaan (Catatan 31.5).

Investment properties of land area of 91,483 m² Certificate of Ownership (SHM) and Certificate of Building Right (SHGB) under the name of the previous owner is still in the process of being transferred to the Company's name (Note 31.5).

Manajemen berkeyakinan bahwa SHM dan SHGB tersebut dapat diperbaharui.

Management believes that the SHM and SHGB can be renewed.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, biaya bunga pinjaman bank yang dikapitalisasi ke properti investasi bangunan dalam penyelesaian masing-masing sebesar Rp 1.927.155.939 dan Rp 673.522.112.

As of 31 December 2020 and 2019, bank loan interest expenses capitalized to buildings construction in progress of investment properties amounting to Rp 1,927,155,939 and Rp 673,522,112 respectively.

Properti investasi berupa tanah dan bangunan sebesar Rp 14.940.100.000 digunakan sebagai jaminan pinjaman bank (Catatan 17).

Investment properties of land and buildings amounting Rp 14,940,100,000 used for collateral bank loans (Note 17).

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Pada tanggal 30 Juni 2022, properti investasi telah diasuransikan kepada PT Asuransi FPG Indonesia dan PT Asuransi Wahana Tata, pihak ketiga terhadap resiko kebakaran dan resiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 44.519.400.000.

As of 30 June 2022, investment properties have been insured to PT Asuransi FPG Indonesia and PT Asuransi Wahana Tata, third parties against fire and other risks with the total coverage amounting to Rp 44,519,400,000.

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

Management believes that the sum insured is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Nilai Wajar Aset Properti Investasi

Fair Value of Assets Investment Properties

Pengukuran nilai wajar properti investasi termasuk dalam Level 2 dan 3 hierarki nilai wajar. Informasi tentang pengukuran nilai wajar yang menggunakan input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2) dan yang tidak dapat diobservasi (Level 3) adalah sebagai berikut:

The fair value measurement of investment properties is included in Levels 2 and 3 of the fair value hierarchy. Information about fair value measurement that uses observable (Level 2) and unobservable (Level 3) significant inputs is as follows:

Keterangan/ Description	Teknik penilaian/ Assessment technique	Input signifikan yang dapat diobservasi/ Observable significant input	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ Unobservable significant input
Properti investasi/ Investment properties	Pendekatan pasar/ Market approach Pendekatan pendapatan/ Revenue approach Pendekatan biaya/ Cost approach	Input yang paling signifikan dalam pendekatan pasar adalah asumsi harga per meter persegi yang didasarkan dari harga properti sejenis./ The most significant input in the market approach is the assumed price per square meter based on the price of similar properties. Harga pasar yang paling mendekati disesuaikan dengan perbedaan atribut utama seperti jenis dan hak yang melekat pada properti, lokasi, karakteristik fisik, ukuran aset dan penggunaan aset/ The closest market price is adjusted for differences in key attributes such as the type and rights attached to the property, location, physical characteristics, asset size and asset use.	Input yang paling signifikan dalam pendekatan ini adalah asumsi asumsi yang digunakan dalam perhitungan tingkat kapitalisasi seperti tingkat diskonto dan tingkat pertumbuhan/ the most significant input in this approach is the assumptions used in the calculation of the capitalization rate such as the discount rate and growth rate.

Seluruh aset dimanfaatkan pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Perubahan nilai wajar properti investasi mencerminkan keuntungan belum direalisasi yang diakui dalam laba rugi.

All assets are utilized at their highest and best use. Changes in the fair value of investment properties reflect unrealized gains which are recognized in profit or loss.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. BIAYA TANGGUHAN HAK ATAS TANAH - NETO

Mutasi biaya tangguhan hak atas tanah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 2022			
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance
Hak guna bangunan				
Harga perolehan	-	1.115.430.200	-	1.115.430.200
Akumulasi amortisasi	-	(14.996.477)	-	(14.996.477)
Nilai tercatat	-	1.100.433.723	-	1.100.433.723

Beban amortisasi dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 24).

9. DEFERRED CHARGES FOR LANDRIGHTS - NET

Mutation of deferred charges for landrights are as follows:

Building rights title
Aquisition cost
Accumulated amortization
Carrying amounts

Amortization expense were allocated to general and administrative expenses (Note 24).

10. ASET TETAP - NETO

	30 Juni/ June 2022				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan					
Pemilikan langsung					
Kendaraan	302.194.000	-	-	-	302.194.000
Mesin dan peralatan	90.348.958	-	-	-	90.348.958
Inventaris kantor	131.952.800	13.102.000	13.100.000	-	131.954.800
Aset pengampunan pajak					
Kendaraan	725.000.000	-	-	-	725.000.000
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	-	300.000.000
Jumlah	1.549.495.758	13.102.000	13.100.000	-	1.549.497.758
Akumulasi penyusutan					
Pemilikan langsung					
Kendaraan	176.582.228	18.887.125	-	-	195.469.353
Mesin dan peralatan	30.739.338	9.762.653	-	-	40.501.991
Inventaris kantor	49.381.245	14.361.600	1.310.000	-	62.432.845
Aset pengampunan pajak					
Kendaraan	475.781.250	45.312.500	-	-	521.093.750
Mesin dan peralatan	196.875.000	18.750.000	-	-	215.625.000
Jumlah	929.359.061	107.073.878	1.310.000	-	1.035.122.939
Nilai tercatat	620.136.697				514.374.819

Acquisition cost
Direct ownership
Vehicles
Machinery and equipment
Office equipment
Tax amnesty assets
Vehicles
Machinery and equipment
Total
Accumulated depreciation
Direct ownership
Vehicles
Machinery and equipment
Office equipment
Tax amnesty assets
Vehicles
Machinery and equipment
Total
Carrying amounts

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31 Desember/ December 2021						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Biaya perolehan						Acquisition cost
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	2.150.363.940	-	2.150.363.940	-	-	Buildings
Kendaraan	302.194.000	-	-	-	302.194.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	66.251.480	24.097.478	-	-	90.348.958	Machinery and equipment
Inventaris kantor	81.689.000	52.713.800	2.450.000	-	131.952.800	Office equipment
Aset pengampunan pajak						Tax amnesty assets
Kendaraan	725.000.000	-	-	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	-	300.000.000	Machinery and equipment
Jumlah	3.625.498.420	76.811.278	2.152.813.940	-	1.549.495.758	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	671.988.731	107.518.197	779.506.928	-	-	Buildings
Kendaraan	138.807.978	37.774.250	-	-	176.582.228	Vehicles
Mesin dan peralatan	11.486.990	19.252.349	-	-	30.739.339	Machinery and equipment
Inventaris kantor	25.377.778	24.044.300	40.833	-	49.381.245	Office equipment
Aset pengampunan pajak						Tax amnesty assets
Kendaraan	385.156.250	90.625.000	-	-	475.781.250	Vehicles
Mesin dan peralatan	159.375.000	37.500.000	-	-	196.875.000	Machinery and equipment
Jumlah	1.392.192.727	316.714.096	779.547.761	-	929.359.062	Total
Nilai tercatat	2.233.305.693				620.136.696	Carrying amounts

31 Desember/ December 2020						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Biaya perolehan						Acquisition cost
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	2.150.363.940	-	-	-	2.150.363.940	Buildings
Kendaraan	827.194.000	-	525.000.000	-	302.194.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	32.964.480	33.287.000	-	-	66.251.480	Machinery and equipment
Inventaris kantor	59.780.000	21.909.000	-	-	81.689.000	Office equipment
Aset pengampunan pajak						Tax amnesty assets
Kendaraan	725.000.000	-	-	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	-	300.000.000	Machinery and equipment
Jumlah	4.095.302.420	55.196.000	525.000.000	-	3.625.498.420	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	564.470.534	107.518.197	-	-	671.988.731	Buildings
Kendaraan	341.658.729	48.711.749	251.562.500	-	138.807.978	Vehicles
Mesin dan peralatan	1.332.274	10.154.716	-	-	11.486.990	Machinery and equipment
Inventaris kantor	10.289.167	15.088.611	-	-	25.377.778	Office equipment
Aset pengampunan pajak						Tax amnesty assets
Kendaraan	294.531.250	90.625.000	-	-	385.156.250	Vehicles
Mesin dan peralatan	121.875.000	37.500.000	-	-	159.375.000	Machinery and equipment
Jumlah	1.334.156.954	309.598.273	251.562.500	-	1.392.192.727	Total
Nilai tercatat	2.761.145.466				2.233.305.693	Carrying amounts

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31 Desember/ December 2019						
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Biaya perolehan						Acquisition cost
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	2.150.363.940	-	-	-	2.150.363.940	Buildings
Kendaraan	827.194.000	-	-	-	827.194.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	-	32.964.480	-	-	32.964.480	Machinery and equipment
Inventaris kantor	8.380.000	51.400.000	-	-	59.780.000	Office equipment
Aset pengampunan pajak						Tax amnesty assets
Kendaraan	725.000.000	-	-	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	-	300.000.000	Machinery and equipment
Jumlah	4.010.937.940	84.364.480	-	-	4.095.302.420	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	456.952.337	107.518.197	-	-	564.470.534	Buildings
Kendaraan	238.259.479	103.399.250	-	-	341.658.729	Vehicles
Mesin dan peralatan	-	1.332.274	-	-	1.332.274	Machinery and equipment
Inventaris kantor	4.137.500	6.151.667	-	-	10.289.167	Office equipment
Aset pengampunan pajak						Tax amnesty assets
Kendaraan	203.906.250	90.625.000	-	-	294.531.250	Vehicles
Mesin dan peralatan	84.375.000	37.500.000	-	-	121.875.000	Machinery and equipment
Jumlah	987.630.566	346.526.388	-	-	1.334.156.954	Total
Nilai tercatat	3.023.307.374				2.761.145.466	Carrying amounts

Penyusutan aset tetap untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 107.073.878 dan Rp 156.974.086 dan Rp 316.714.096, Rp 309.598.273 dan Rp 346.526.388 dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 24).

Depreciation of fixed assets for six-month period ended 30 June 2022 and 2021 and for the years ended 31 December 2021, 2020 and 2019 amounting to Rp 107,073,878 and Rp 156,974,086 and Rp 316,714,096, Rp 309,598,273 and Rp 346,526,388 respectively were allocated to general and administrative expenses (Note 24).

Rincian pelepasan aset tetap sebagai berikut:

Disposal of fixed assets as follows:

	30 Juni/ <i>June 2022</i>	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Nilai jual	-	1.491.808.888	360.000.000	-	Sales amount
Nilai tercatat	11.790.000	1.373.266.179	273.437.500	-	Carrying amount
Keuntungan (kerugian) atas pelepasan aset tetap	(11.790.000)	118.542.709	86.562.500	-	Gain (loss) on Disposal of fixed assets

Manajemen berpendapat bahwa tidak ada indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Management believes that there is no indication of changes in circumstances that may result in an impairment of the carrying amount of fixed assets as of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. UANG MUKA

11. ADVANCES

Rincian uang muka adalah sebagai berikut:

The detail of advances as follows:

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Bagian lancar					Current portion
Uang muka perizinan	-	-	204.000.000	-	Advance permits
Bagian tidak lancar					Non-current portion
Uang muka pembelian					Advance purchase
Pihak berelasi (Catatan 27)	400.000.888	1.500.000.888	-	-	Related party (Note 27)
Pihak ketiga	-	9.004.500	-	770.481.751	Third parties
Jumlah	400.000.888	1.509.005.388	-	770.481.751	Total

12. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

12. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

Rincian utang usaha pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The detail trade payable third parties as follows:

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
CV Pilar Utama	-	-	68.000.000	1.451.472.000	CV Pilar Utama
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 50.000.000)	14.613.500	23.851.972	22.076.212	145.124.880	Others (each below Rp 50,000,000)
Jumlah	14.613.500	23.851.972	90.076.212	1.596.596.880	Total

Seluruh umur utang usaha dalam mata uang rupiah dan jatuh tempo kurang dari satu tahun.

All trade payables are denominated in rupiah and due in less than one year.

13. PERPAJAKAN

13. TAXATION

a. Pajak Dibayar Dimuka

a. Prepaid Taxes

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Pajak Pertambahan Nilai	1.748.735.287	-	-	-	Value Added Tax
Pajak penghasilan					Income tax
Pasal 4(2)					Article 4(2)
- bagian lancar	1.729.674.454	1.610.937.280	1.491.997.108	1.058.324.483	- current portion
Jumlah	3.478.409.741	1.610.937.280	1.491.997.108	1.058.324.483	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Pajak penghasilan pasal 4(2) merupakan pajak yang telah dibayar sehubungan dengan pendapatan diterima dimuka atas sewa gudang adalah sebagai berikut:

Income tax article 4(2) represent of tax has been paid in relation with unearned revenue on rental warehouse is as follows:

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Jumlah pajak penghasilan pasal 4(2)	3.761.834.926	4.003.744.030	3.893.552.208	1.957.843.991	Total income tax article 4(2)
Bagian lancar	(1.729.674.454)	(1.610.937.280)	(1.491.997.108)	(1.058.324.483)	Current portion
Bagian tidak lancar	2.032.160.472	2.392.806.750	2.401.555.100	899.519.508	Non-current portion

b. Utang Pajak

b. Taxes Payables

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Pajak Pertambahan Nilai	-	408.762.982	6.449.639	2.527.739	Value Added Tax
Pajak penghasilan					Income tax
Pasal 4(2)	19.232.000	42.500.000	9.975.000	28.526.400	Article 4(2)
Pasal 21	57.750	5.765.250	135.000	785.377	Article 21
Pasal 23	502.303	37.334	39.196	4.220.000	Article 23
Pasal 25	1.861.625	-	-	-	Article 25
Pasal 29					Article 29
30 Juni 2022	707.964	-	-	-	30 June 2022
31 Desember 2021	4.249.710	19.840.435	-	-	31 December 2021
31 Desember 2020	-	-	7.666.960	-	31 December 2020
31 Desember 2019	-	-	-	15.806.802	31 December 2019
Jumlah	26.611.352	476.906.001	24.265.795	51.866.318	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

c. Pajak penghasilan

Pajak kini

Rekonsiliasi laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Laba sebelum pajak penghasilan	9.955.032.142	4.607.949.840	114.687.440.292	1.873.560.777	1.464.289.536	Profit before income tax
Koreksi positif (negatif)						Positive (negative) correction
Pendapatan						Revenue
Kenaikan nilai wajar properti investasi	(3.986.900.000)	-	(103.338.334.031)	-	-	Increase in fair value of investment properties
Pendapatan final	(11.108.320.585)	(10.658.613.745)	(21.672.637.073)	(18.610.322.557)	(17.062.817.340)	Final tax income
Pendapatan bunga	(2.741.854)	(424.807)	(2.905.852)	(3.621.532)	(2.313.620)	Interest income
Pendapatan lain-lain	-	-	(118.542.710)	(53.835.229)	-	Others income
Beban						Expenses
Beban pokok pendapatan	578.677.869	991.006.418	1.438.247.173	7.224.300.374	6.110.624.738	Cost of revenue
Beban operasi	3.446.750.940	3.569.446.116	6.228.420.350	7.494.171.514	6.360.071.109	Operating expenses
Beban bunga pinjaman	1.198.204.316	1.629.790.723	3.005.996.665	2.367.967.166	3.400.254.304	Loan interest expenses
Beban usaha berdasarkan alokasi	(28.470.515)	(59.009.140)	(87.420.546)	(209.159.382)	(196.719.222)	Operating expenses based on allocation
Laba kena pajak	52.232.313	80.145.405	140.264.268	83.061.131	73.389.505	Taxable profit

Perhitungan beban dan utang pajak kini adalah sebagai berikut:

The calculation of current tax expense and payable is as follows:

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Beban pajak dengan tarif pajak yang berlaku	9.026.259	13.712.890	27.476.422	15.953.298	15.806.802	Tax burden at applicable tax rates
Dikurangi dengan pajak dibayar dimuka:						Minus prepaid income taxes
Pajak penghasilan pasal 23	(30.000)	(1.416.060)	(1.996.210)	(2.884.943)	-	Income tax article 23
Pajak penghasilan pasal 25	(8.288.295)	(2.936.357)	(5.639.777)	(5.401.395)	-	Income tax article 25
Jumlah	(8.318.295)	(4.352.417)	(7.635.987)	(8.286.338)	-	Total
Taksiran utang pajak kini	707.964	9.360.473	19.840.435	7.666.960	15.806.802	Current tax payable

Jumlah laba kena pajak diatas digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang dilaporkan Perusahaan kepada Kantor Pajak.

Amount of taxable profit above is used as the basis for preparing the Annual Tax Return (SPT) which the Company reports to the Tax Office.

Pajak tangguhan

Perusahaan tidak mengakui pajak tangguhan karena umumnya pendapatan Perusahaan berasal dari pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final sehingga tidak mengakibatkan adanya perbedaan temporer yang dapat mengakibatkan aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Deferred tax

The Company does not recognize deferred tax because generally the Company's income comes from income that is subject to final income tax so that it does not result in temporary differences that can result in deferred tax assets or liabilities.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

d. Administrasi Perpajakan

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Perusahaan menghitung, melaporkan dan menyetor pajak-pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri (*self-assessment*). Direktorat Jenderal Pajak dapat menghitung dan menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu 5 tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

d. Taxation Administration

Based on Indonesian tax regulations, the Company calculates, reports and remits its taxes based on a self-assessment. The Directorate General of Taxes may calculate and determine or amend tax liabilities within 5 years from the date the tax becomes due.

14. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

14. ACCRUED EXPENSES

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December 2021	2020	2019	
Gaji dan tunjangan	167.402.272	157.547.128	160.540.924	112.615.529	Salaries and wages
Bunga	83.333.333	-	-	-	Interest
Jumlah	250.735.605	157.547.128	160.540.924	112.615.529	Total

15. SEWA PEMBIAYAAN

15. LEASE FINANCING

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan utang atas sewa pembiayaan Perusahaan kepada PT Astra Sedaya Finance sebesar Rp 27.020.000.

As of 31 December 2019, this account represents payable of the Company's finance lease to PT Astra Sedaya Finance amounting to Rp 27,020,000.

Pada tanggal 27 Juli 2020 sewa pembiayaan telah dilunasi.

On 27 July 2020 the finance lease has been fully paid.

16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

16. UNEARNED REVENUE

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December 2021	2020	2019	
Sewa gudang	37.618.349.258	40.037.440.298	38.935.522.080	19.578.439.908	Rental warehouse
Bagian lancar	(17.296.744.541)	(16.109.372.800)	(14.919.971.080)	(10.583.244.828)	Current portion
Bagian tidak lancar	20.321.604.717	23.928.067.498	24.015.551.000	8.995.195.080	Non current portion

Rincian pendapatan diterima dimuka adalah sebagai berikut:

Details of unearned revenue as follows:

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December 2021	2020	2019	
PT Bramasta Sarana Transportasi	13.040.650.000	15.155.350.000	18.287.500.000	3.900.000.000	PT Bramasta Sarana Transportasi
PT Tiga Raksa Satria Tbk	6.485.280.000	8.462.400.000	8.288.556.000	6.120.888.000	PT Tiga Raksa Satria Tbk
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	3.496.582.000	3.921.262.500	3.140.330.080	2.290.673.241	PT Coca-Cola Distribution Indonesia
PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk	3.386.880.000	3.810.240.000	381.024.000	1.143.072.000	PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk
PT Indomarco Adi Prima	3.085.920.000	3.908.240.000	3.778.800.000	1.256.640.000	PT Indomarco Adi Prima
PT Bank Tabungan Negara Tbk	2.657.657.658	-	-	-	PT Bank Tabungan Negara Tbk
PT Tirta Investama	1.595.000.000	1.914.000.000	2.552.000.000	3.030.500.000	PT Tirta Investama
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.000.000.000)	3.870.379.600	2.865.947.798	2.507.312.000	1.836.666.667	Others (each below Rp 2,000,000,000)
Jumlah	37.618.349.258	40.037.440.298	38.935.522.080	19.578.439.908	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. UTANG BANK

17. BANK LOANS

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Utang bank jangka pendek					Short-term bank loan
PT Bank KEB Hana Indonesia	-	-	126.912.159	1.950.677.306	PT Bank KEB Hana Indonesia
Utang bank jangka panjang					Long-term bank loans
PT Bank Central Asia Tbk	18.019.034.039	-	-	-	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	5.383.333.328	6.683.333.329	9.283.333.330	8.333.333.331	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Panin Indonesia Tbk	-	11.266.432.816	13.454.543.254	15.413.223.468	PT Bank Panin Indonesia Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	-	8.000.000.000	12.000.000.000	23.000.000.000	PT Bank KEB Hana Indonesia
Jumlah	23.402.367.367	25.949.766.145	34.737.876.584	46.746.556.799	Total
Bagian jatuh tempo satu tahun	(10.501.129.585)	(9.040.180.898)	(8.785.464.810)	(14.967.881.750)	Current portion maturities
Bagian jangka panjang	12.901.237.782	16.909.585.247	25.952.411.774	31.778.675.049	Long-term portion

1) PT Bank KEB Hana Indonesia (KEB)

Pada tanggal 24 Oktober 2019, Perusahaan mendapatkan beberapa fasilitas kredit dari KEB dengan rincian sebagai berikut:

a. Pinjaman Rekening Koran (PRK), dengan batas maksimum sebesar Rp 2.000.000.000 untuk modal kerja, dengan suku bunga sebesar 10% per tahun dan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang.

Saldo pinjaman fasilitas Pinjaman Rekening Koran pada tanggal 31 Desember 2021 telah dilunasi.

b. *Investment Loan* (IL), dengan batas maksimum sebesar Rp 16.000.000.000 untuk *take over* fasilitas kredit dari PT Bank Central Asia Tbk, dengan suku bunga sebesar 10% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 24 November 2023.

Saldo pinjaman fasilitas IL pada tanggal 30 Juni 2022 telah dilunasi.

c. *Demand Loan* (DL), dengan batas maksimum sebesar Rp 7.000.000.000 digunakan untuk modal kerja, dengan suku bunga sebesar 10% per tahun dan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun.

Saldo pinjaman fasilitas DL pada tanggal 30 Juni 2022 telah dilunasi.

1) PT Bank KEB Hana Indonesia (KEB)

On 24 October 2019, the Company obtained several credit facilities from KEB with details as follows:

a. *Bank Overdraft* (PRK), with a maximum limit of Rp 2,000,000,000 for working capital, with an interest rate of 10% per annum and maturing within 1 year and could be extended.

The balance of loan facility Bank Overdraft as of 31 December 2021 has been fully paid.

b. *Investment Loan* (IL), with a maximum limit of Rp 16,000,000,000 for take over credit facilities from PT Bank Central Asia Tbk, with an interest rate of 10% per annum and will due on 24 November 2023.

The balance of loan facility IL as of 30 June 2022 has been paid.

c. *Demand Loan* (DL), with a maximum limit of Rp 7,000,000,000 is used for working capital, with an interest rate of 10% per annum and dues in 1 year.

The balance of facility DL as of 30 June 2022 has been fully paid.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Seluruh fasilitas kredit dari KEB dijaminan dengan rincian sebagai berikut:

- SHM No. 2437/C.R milik Tn. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 1426/C.R dan 2116/C.R milik Perusahaan atas nama Tn. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 2469/C.R milik Perusahaan atas nama PT Mineralindo Sumber Abadi.
- *Personal Guarantee* atas nama Tn. Ir. Hendry Gunawan.

Seluruh aset yang dijaminan terletak di Jalan Tembesu III No 6, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kotamadya Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

Pinjaman Perusahaan dari KEB mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari KEB antara lain:

- a. Mengubah bentuk bangunan atau konstruksi.
- b. Bertindak sebagai penjamin.
- c. Menjaminkan dan/atau menggadaikan bidang tanah dan bangunan kepada pihak lain.

Pada tahun 2021, sehubungan dengan perjanjian pinjaman fasilitas kredit dari KEB, Perusahaan memberikan uang jaminan sebesar Rp 277.000.000 dalam jangka waktu sesuai dengan fasilitas kredit.

2) PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

Pada tanggal 13 Mei 2022, Perusahaan mendapatkan beberapa fasilitas kredit dari BCA dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kredit Investasi 1 (KI1) dengan batas maksimum sebesar Rp 8.000.000.000 untuk *take over* fasilitas kredit dari PT Bank Keb Hana Indonesia, dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 8 Agustus 2023.

Saldo pinjaman fasilitas KI1 pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 8.000.000.000.

All credit facilities obtained from KEB are collateralized with the following details:

- SHM No. 2437/C.R owned by Mr. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 1426/C.R and 2116/C.R owned by the Company on behalf of Mr. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 2469/C.R owned by the Company on behalf of PT Mineralindo Sumber Abadi.
- *Personal Guarantee* on behalf of Mr. Ir. Hendry Gunawan.

All collateralized assets are located at Jalan Tembesu III No 6, Campang Raya Sub-District, Tanjung Karang Timur District, Bandar Lampung City, Lampung Province.

The Company's loan from KEB includes conditions that limit the Company's rights (Negative Covenants) which in its implementation require written approval from KEB, including:

- a. *Change from of the building or construction.*
- b. *Act as guarantor.*
- c. *Guarantee and/ or mortgage land and buildings to other parties.*

On 2021, in connection with the credit facility loan agreement from KEB, the Company provided a security deposit amounting to Rp 277,000,000 within the terms of the credit facility.

2) PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

On 13 May 2022, the Company obtained several credit facilities from BCA with details as follows:

- a. *Credit Investment 1 (CI1), with a maximum limit of Rp 8,000,000,000 to take over credit facilities from PT Bank KEB Hana Indonesia, with an interest rate of 7.5% per annum and will due on 8 August 2023.*

The balance of loan CI1 as of 30 June 2022 amounting to Rp 8,000,000,000.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

b. Kredit Investasi 2 (KI2) dengan batas maksimum sebesar Rp 11.843.000.000 untuk *take over* fasilitas kredit dari PT Bank Panin Indonesia Tbk, dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 1 Desember 2025.

Saldo pinjaman fasilitas KI2 pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 10.019.034.039.

c. Kredit Investasi 3 (KI3) dengan batas maksimum sebesar Rp 9.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo 6 tahun.

Saldo pinjaman fasilitas KI3 pada tanggal 30 Juni 2022 adalah Nihil.

Seluruh fasilitas kredit dari BCA dijamin dengan aset Perusahaan berupa tanah dan bangunan berlokasi di Jl. Kartini No.55 Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung dengan SHGB No. 31, 32 dan 33 atas nama Perusahaan.

Pinjaman Perusahaan dari BCA mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BCA antara lain:

- Memperoleh pinjaman uang/ kredit baru dari pihak lain dengan maksimal plafond sebesar Rp 2.000.000.000.
- Bertindak sebagai penjamin.
- Melakukan penyertaan atau membuka usaha baru di luar bisnis Perusahaan.
- Melakukan penggabungan, pengambilalihan, pembubaran/ likuidasi usaha.
- Mengubah status kelembagaan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris serta pemegang saham.
- Melakukan pembagian dividen lebih besar dari 30% dari laba tahun sebelumnya (Catatan 31.4.b).

b. Credit Investment 2 (CI2), with a maximum limit of Rp 11,843,000,000 to take over credit facilities from PT Bank Panin Indonesia Tbk, with an interest rate of 7.5% per annum and will due on 1 December 2025.

The balance of loan CI2 as of 30 June 2022 amounting to Rp 10,019,034,039.

c. Credit Investment 3 (CI3), with a maximum limit of Rp 9,000,000,000 with an interest rate of 7.5% per annum and will dues in 6 years.

The balance of loan CI3 as of 30 June 2022 is Nil.

All credit facilities obtained from BCA are collateralized by the Company's assets in the form of land and buildings located at Jl. Kartini No.55 Palapa Sub-District, Central Tanjung Karang District, Bandar Lampung City with SHGB No. 31, 32 and 33 on behalf of the Company.

The Company's loan from BCA includes conditions that limit the Company's rights (*Negative Covenants*) which in its implementation require written approval from BCA, including:

- Obtain new loans/credits from other parties with a maximum limit amounting to Rp 2,000,000,000.
- Act as guarantor
- Participate in or started new business outside the Company's business.
- Conduct merger, takeover, dissolution/ liquidation of business.
- Change the institutional status, composition of the Board of Directors and Board of Commissioners and shareholders.
- Distribute dividends more than 30% of the previous year's profit (Note 31.4.b).

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Sehubungan dengan perjanjian pinjaman fasilitas kredit dari BCA, Perusahaan memberikan uang jaminan sebesar Rp 403.571.314 dalam jangka waktu sesuai dengan fasilitas kredit.

In connection with the credit facility loan agreement from BCA, the Company provided a security deposit amounting to Rp 403,571,314 within the terms of the credit facility.

3) PT Bank CIMB Niaga Tbk (BCN)

Pada tanggal 22 Februari 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit Pinjaman Investasi II (PI II) dengan jumlah maksimum sebesar Rp 10.000.000.000 untuk kegiatan investasi bangunan milik Perusahaan. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 22 Februari 2024 dengan suku bunga sebesar 7,25% per tahun.

On 22 February 2019, the Company obtained an Investment Loan II (IL II) credit facility with a maximum amount of Rp 10,000,000,000 for the Company's building investment activities. The credit facility will due on 22 February 2024 with an interest rate of 7.25% per annum.

Saldo fasilitas PI II pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 3.333.333.333.

The balance of IL II as of 30 June 2022 amounting to Rp 3,333,333,333.

Perusahaan mendapatkan tambahan pinjaman fasilitas kredit Pinjaman Investasi II (PI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp 3.000.000.000 pada tanggal 26 November 2020 untuk refinancing aset berupa gudang yang sebelumnya sudah menjadi jaminan.

The Company obtained an additional Investment Loan credit facility II (IL2) with a maximum amount of Rp 3,000,000,000 on 26 November 2020 for refinancing assets of warehouses which were previously collateralised.

Fasilitas tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 26 November 2025 dengan suku bunga sebesar 8,75% per tahun.

The facility will due on 26 November 2025 with an interest rate of 8.75% per year.

Saldo tambahan fasilitas PI 2 pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 2.050.000.000.

The balance of additional facilities IL 2 as of 30 June 2022 amounting to Rp 2,050,000,000.

Seluruh fasilitas kredit dari BCN dijamin dengan rincian sebagai berikut:

All credit facilities from BCN are collateralized as follows:

- SHM No. 428/C.R, 1497/C.R, 3177/C.R milik Tn. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 1403/C.R milik Ny. Yuanita Tjoatjawinata.
- *Personal Guarantee* atas nama Tn. Ir. Hendry Gunawan.

- SHM No. 428/C.R, 1497/C.R, 3177/C.R owned by Mr. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 1403/C.R owned by Mrs. Yuanita Tjoatjawinata.
- *Personal Guarantee* on behalf of Mr. Ir. Hendry Gunawan.

Seluruh aset yang dijamin terletak di lokasi Desa/Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

All collateralized assets are located in Campang Raya Village/Sub-District, Tanjung Karang Timur District, Bandar Lampung, Lampung Province.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Pinjaman Perusahaan dari BCN mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*), kecuali mengumumkan dan membagikan dividen dan/atau bentuk keuntungan usaha lainnya kepada pemegang saham dan/atau pihak setara lainnya dan melakukan perubahan terhadap struktur permodalan perusahaan antara lain penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan. yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BCN antara lain:

- Menjual dan/atau cara lain mengalihkan hak milik atau menyewakan/menyerahkan pemakaian seluruh atau sebagian kekayaan milik Perusahaan.
- Mengagunkan kekayaan Perusahaan kepada pihak lain.
- Mengadakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban Perusahaan kepada pihak lain.
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain.
- Mengadakan perubahan atas maksud, tujuan dan kegiatan utama Perusahaan.
- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan Pemegang Saham atau Pengurus atau pihak yang setara lainnya.

Pada tahun 2019, sehubungan dengan perjanjian pinjaman fasilitas kredit dari BCN, Perusahaan memberikan uang jaminan sebesar Rp 185.000.000 dalam jangka waktu sesuai dengan fasilitas kredit.

4) PT Bank Panin Indonesia Tbk (BPI)

Pada tanggal 1 Desember 2016, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit Pinjaman Jangka Panjang (PJP) dengan jumlah maksimum sebesar Rp 18.000.000.000 untuk keperluan investasi pembangunan gudang dan kantor. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 1 Desember 2025 dengan suku bunga sebesar 11% per tahun.

Saldo pinjaman fasilitas PJP pada tanggal 13 Mei 2022 telah dilunasi.

The Company's loan from BCN includes conditions that limit the Company's rights (Negative Covenants), except to declare and distribute dividends and/or other forms of business profits to shareholders and/or other equivalent parties and make changes to the Company's capital structure including mergers, consolidations, takeovers and separation. which in its implementation requires written approval from BCN, including:

- Selling and/or others of transferring ownership rights or renting/handing over the use of all or part of the Company's assets.*
- Collateralize the Company's assets to other parties.*
- Entering into agreements that give rise to obligations of the Company to other parties.*
- Providing loans to other parties.*
- Make changes to the Company's aims, objectives and main activities.*
- Change the composition of the Board of Directors, Board of Commissioners and Shareholders or Management or other equivalent parties.*

On 2019, in connection with the credit facility loan agreement from BCN, the Company provided a security deposit amounting to Rp 185,000,000 within the terms of the credit facility.

4) PT Bank Panin Indonesia Tbk (BPI)

On 1 December 2016, the Company obtained a Long Term Loan (PJP) credit facility with a maximum amount of Rp 18,000,000,000 for investment purposes for warehouse and office construction. The credit facility will due on 1 December 2025 with an interest rate of 11% per annum.

The balance of loan facility PJP as of 13 May 2022 has been fully paid.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Pinjaman fasilitas kredit dijamin dengan rincian sebagai berikut:

Loan credit facilities are collateralized with the following details:

- a. Tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jl. Tembesu Raya No. 8 A/3, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kotamadya Bandar Lampung, Provinsi Lampung sebagai berikut:
 - SHM No. 1017/C.R, 1019/C.R, 1028/C.R, 1052/C.R dan 225/C.R milik Ny. Yuanita Tjoatjawinata.
 - SHM No. 1018/C.R, 1020/C.R dan 25/C.R milik Tn. Ir. Hendry Gunawan.
- b. Tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jl. Tembesu III No. 5/1,2,3,5,6,7&8, Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kotamadya Bandar Lampung, Provinsi Lampung SHM No. 1240/C.R dan 1241/C.R milik Perusahaan atas nama Tn. Ir. Hendry Gunawan.

- a. *The land and the buildings that stand on it are located on Jl. Tembesu Raya No. 8 A/3, Campang Raya Sub-District, Tanjung Karang Timur District, Bandar Lampung City, Lampung Province as follows:*
 - *SHM No. 1017/C.R, 1019/C.R, 1028/C.R, 1052/C.R and 225/C.R owned by Mrs. Yuanita Tjoatjawinata.*
 - *SHM No. 1018/C.R, 1020/C.R and 25/C.R owned by Mr. Ir. Hendry Gunawan.*
- b. *The land and buildings located on Jl. Tembesu III No. 5/1,2,3,5,6,7&8, Campang Raya Sub-District, Tanjung Karang Timur District, Bandar Lampung City, Lampung Province SHM No. 1240/C.R and 1241/C.R owned by the Company on behalf of Mr. Ir. Henry Gunawan.*

Pinjaman Perusahaan dari BPI mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BPI antara lain:

The Company's loan from BPI includes conditions that limit the Company's rights (Negative Covenants) which in its implementation requires written approval from BPI, including:

- a. Meminjamkan uang kepada siapapun.
- b. Bertindak sebagai penjamin.
- c. Menjaminkan dan/atau menggadaikan bidang tanah dan bangunan kepada bank lain atau kepada siapapun.

- a. *Lending money to other parties.*
- b. *Act as guarantor.*
- c. *Guarantee and/or mortgage of land and buildings to other banks or to other parties.*

18. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

18. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

Imbalan Pascakerja – Program Imbalan Pasti Tanpa Pendanaan

Post-employment Benefits – Unfunded Defined Benefit Program

Perusahaan menunjuk aktuaris independen untuk menentukan liabilitas imbalan pascakerja berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja No.11 Tahun 2020 tanggal 2 November 2020 pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 dan untuk tahun-tahun sebelumnya berdasarkan Undang-Undang No.13 Tahun 2003. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja tersebut adalah sebanyak 18, 6, 5 dan 3 orang karyawan untuk periode atau tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

The Company appointed an independent actuary to determine the post-employment benefit obligation based on the Job Creation Act No. 11 Year 2020 dated 2 November 2020 at 30 June 2022 and 31 December 2021 and for previous years based on the Law No. 13 Year 2003. Number of employees who are entitled to employee benefits These are 18, 6, 5 and 3 employees for the period or years ended 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Liabilitas imbalan pascakerja Perusahaan pada 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang dicatat berdasarkan Laporan Aktuaris PT Dian Artha Tama yang laporannya masing-masing bertanggal 23 September 2022 dan 11 April 2022.

The Company's post-employment benefits liabilities as of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019 which are recorded based on the Actuary's Report PT Dian Artha Tama whose reports are each dated 23 September 2022 and 11 April 2022 respectively.

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial sebagai berikut:

The main assumptions used in determining actuarial valuations are as follows:

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Tingkat bunga diskonto	7,80%	7,50%	7,10%	8,00%	Interest discount rate
Tingkat kenaikan upah	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	Increase salary rate
Tingkat mortalita	TMI - IV 2019	TMI - IV 2019	TMI - IV 2019	TMI - III 2011	Mortality rate
Tingkat cacat	0,02% dari TMI - IV 2019	0,02% dari TMI - IV 2019	0,02% dari TMI - IV 2019	0,02% dari TMI - III 2011	Disability rate
	5% pada usia/ at age <= 30 tahun menurun secara bertahap ke/ years decrease linear to 0% pada usia/ at age >= 52 tahun/ years	5% pada usia/ at age <= 30 tahun menurun secara bertahap ke/ years decrease linear to 0% pada usia/ at age >= 52 tahun/ years	5% pada usia/ at age <= 30 tahun menurun secara bertahap ke/ years decrease linear to 0% pada usia/ at age >= 52 tahun/ years	5% pada usia/ at age <= 30 tahun menurun secara bertahap ke/ years decrease linear to 0% pada usia/ at age >= 52 tahun/ years	Resignation rate
Tingkat pengunduran diri					
Usia pensiun normal	56	56	56	56	Normal pension age

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 100.190.957, Rp 62.471.523, Rp 60.593.904 dan Rp 33.145.896.

Post-employment benefit liabilities recognized in the statement of financial position as of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp 100,190,957, Rp 62,471,523, Rp 60,593,904 and Rp 33,145,896 respectively.

Rincian beban imbalan pascakerja diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

The details of post-employment benefit expense recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Beban jasa kini	25.929.558	8.932.473	15.811.548	19.849.939	13.887.369	Current service cost
Beban bunga	2.300.331	1.193.252	4.302.167	2.651.672	1.410.319	Interest cost
Beban jasa lalu atas perubahan imbalan	-	-	(20.020.236)	-	-	Past service expense for changes in benefits
Jumlah	28.229.889	10.125.725	93.479	22.501.611	15.297.688	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Jumlah yang diakui di laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

The amounts recognized in statements of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Biaya jasa kini	25.929.558	8.932.473	15.811.548	19.849.939	13.887.369	Current service cost
Biaya bunga atas kewajiban	2.300.331	1.193.252	4.302.167	2.651.672	1.410.319	Interest cost
Beban jasa lalu atas perubahan imbalan	-	-	(20.020.236)	-	-	Past service expense for changes in benefits
Komponen biaya atas imbalan pasti yang diakui di laba rugi	28.229.889	10.125.725	93.479	22.501.611	15.297.688	Component of the cost of defined benefit recognized in profit or loss
Komponen atas biaya imbalan pasti yang diakui di penghasilan komprehensif lain	9.489.545	2.225.879	1.784.140	4.946.397	856.413	Component of the cost of defined benefit recognized in other comprehensive income
Jumlah	37.719.434	12.351.604	1.877.619	27.448.008	16.154.101	Total

Rekonsiliasi perubahan pada liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

The reconciliation of changes in liabilities recognized in the statement of financial position is as follows:

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Saldo awal tahun	62.471.523	60.593.904	60.593.904	33.145.896	16.991.795	Beginning balance
Biaya jasa:						Service cost:
Biaya jasa kini	25.929.558	8.932.473	15.811.548	19.849.939	13.887.369	Current service cost
Biaya bunga	2.300.331	1.193.252	4.302.167	2.651.672	1.410.319	Interest cost
Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan	-	-	(20.020.236)	-	-	Past service expense for changes in benefits
Komponen atas biaya imbalan pasti yang diakui di penghasilan komprehensif lain	9.489.545	2.225.879	1.784.140	4.946.397	856.413	Components of recognized defined benefit cost in other comprehensive income
Jumlah	100.190.957	72.945.508	62.471.523	60.593.904	33.145.896	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Tabel analisa sensitivitas adalah sebagai berikut:

The table sensitivity of analysis is as follows:

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Diskonto					Discount
Penurunan (-1%)					Decrease (-1%)
Nilai kini imbalan pascakerja	112.653.815	71.750.972	69.936.640	38.407.073	Present value of benefit obligation
Biaya jasa kini	28.866.470	18.094.468	22.761.453	15.816.896	Current service
Biaya bunga	2.300.331	4.302.167	2.651.672	1.410.319	Interest cost
Kenaikan (+1%)					Increase (+1%)
Nilai kini imbalan pascakerja	89.395.693	54.639.705	52.767.708	28.763.456	Present value of benefit obligation
Biaya jasa kini	23.366.029	13.880.412	17.394.207	12.233.012	Current service
Biaya bunga	2.300.331	4.302.167	2.651.672	1.410.319	Interest cost

19. MODAL SAHAM

19. SHARE CAPITAL

Susunan kepemilikan saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders are as follows:

30 Juni/ June 2022				
Nama Pemegang Saham	Persentase		Jumlah/ Total	Name of Shareholders
	Jumlah Saham/ Number of Share	Kepemilikan/ Percentage of Ownership		
PT Tembesu Elang Perkasa	1.069.200.000	88,89%	106.920.000.000	PT Tembesu Elang Perkasa
PT Bersatu Kita Tangguh	118.800.000	9,88%	11.880.000.000	PT Bersatu Kita Tangguh
Tn. Ir. Hendry Gunawan	11.880.000	0,99%	1.188.000.000	Mr. Ir. Hendry Gunawan
Tn. Vicky Vergilius Gunawan	1.485.000	0,12%	148.500.000	Mr. Vicky Vergilius Gunawan
Ny. Yuanita Tjoatjawinata	1.485.000	0,12%	148.500.000	Mrs. Yuanita Tjoatjawinata
Jumlah	1.202.850.000	100,00%	120.285.000.000	Total

31 Desember/ December 2021				
Nama Pemegang Saham	Persentase		Jumlah/ Total	Name of Shareholders
	Jumlah Saham/ Number of Share	Kepemilikan/ Percentage of Ownership		
PT Tembesu Elang Perkasa	486.000.000	88,89%	48.600.000.000	PT Tembesu Elang Perkasa
PT Bersatu Kita Tangguh	54.000.000	9,88%	5.400.000.000	PT Bersatu Kita Tangguh
Tn. Ir. Hendry Gunawan	5.400.000	0,99%	540.000.000	Mr. Ir. Hendry Gunawan
Tn. Vicky Vergilius Gunawan	675.000	0,12%	67.500.000	Mr. Vicky Vergilius Gunawan
Ny. Yuanita Tjoatjawinata	675.000	0,12%	67.500.000	Mrs. Yuanita Tjoatjawinata
Jumlah	546.750.000	100,00%	54.675.000.000	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31 Desember/ December 2020 dan/ and 2019				
Nama Pemegang Saham	Persentase		Jumlah/	Name of Shareholders
	Jumlah Saham/	Kepemilikan/		
	Number of	Percentage of	Total	
	Share	Ownership		
Tn. Ir. Hendry Gunawan	200	80,00%	200.000.000	Mr. Ir. Hendry Gunawan
Tn. Vicky Vergilius	25	10,00%	25.000.000	Mr. Vicky Vergilius Gunawan
Ny. Yuanita Tjoatjawinata	25	10,00%	25.000.000	Mrs. Yuanita Tjoatjawinata
Jumlah	250	100,00%	250.000.000	Total

Berdasarkan Akta No. 8 tanggal 21 Juni 2022 dari Yuke Ikaria Mouren, SH., Mkn., Notaris di Cirebon, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp 218.700.000.000 menjadi Rp 480.000.000.000.
- Meningkatkan modal disetor Perusahaan dari Rp 54.675.000.000 menjadi Rp 120.285.000.000 yang berasal dari dividen para pemegang saham yang dikonversi menjadi saham.

Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0043843.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 Juni 2022.

Berdasarkan Akta No. 121 tanggal 30 Desember 2021 dari Surhadi, SH., Mkn., MM., MH. Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- Merubah nilai nominal saham dari Rp 1.000.000 per saham menjadi Rp 100 per saham.
- Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp 81.000.000.000 menjadi Rp 218.700.000.000.
- Meningkatkan modal disetor Perusahaan dari Rp 20.250.000.000 menjadi Rp 54.675.000.000 yang berasal dari dividen para pemegang saham yang dikonversi menjadi saham.

Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0077194.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 30 Desember 2021.

Based on Deed No. 8 dated 21 June 2022 from Yuke Ikaria Mouren, SH., Mkn., Notary in Cirebon, the shareholders agreed as follows:

- Increase the Company's authorized capital from Rp 218,700,000,000 to Rp 480,000,000,000.
- Increase the Company's paid-up capital from Rp 54,675,000,000 to Rp 120,285,000,000 from shareholder's dividend which were converted into shares.

This deed of amendment has been received and recorded in the database of the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0043843.AH.01.02.Year 2022 dated 27 June 2022.

Based on Deed No. 121 dated 30 December 2021 from Surhadi, SH., Mkn., MM., MH. Notary in Jakarta, the shareholders agreed as follows:

- Change par value of shares from Rp 1,000,000 per share to Rp 100 per share.
- Increase the Company's authorized capital from Rp 81,000,000,000 to Rp 218,700,000,000.
- Increase the Company's paid-up capital from Rp 20,250,000,000 to Rp 54,675,000,000 from shareholder's dividend which were converted into shares.

This deed of amendment has been received and recorded in the database of the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0077194.AH.01.02. Year 2021 dated 30 December 2021.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Berdasarkan Akta No. 39 tanggal 27 Desember 2021 dari Hendra Justin FU, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Karawang, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 81.000.000.000.
- Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 20.250.000.000, dan disetor tunai oleh PT Bersatu Kita Tangguh dan PT Tembesu Elang Perkasa masing-masing sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp 18.000.000.000.

Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0076117.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 28 Desember 2021.

20. PENGGUNAAN SALDO LABA

- a. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanggal 21 Juni 2022, para pemegang saham menyetujui untuk pembagian dividen sebesar Rp 65.610.000.000 sampai tahun buku 2021 dalam bentuk dividen saham sebanyak 656.100.000 saham kepada para pemegang saham yang akan dikonversi menjadi setoran modal secara proporsional sesuai dengan persentase kepemilikan saham.
- b. Berdasarkan (RUPS) tanggal 30 Desember 2021, para pemegang saham menyetujui:
 - Pembagian dividen sampai tahun buku 2020 sebesar Rp 34.425.000.000 dalam bentuk dividen saham sebanyak 344.250.000 saham kepada para pemegang saham yang akan dikonversi menjadi setoran modal secara proporsional sesuai dengan persentase kepemilikan saham.
 - Penggunaan saldo laba Perusahaan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 untuk digunakan sebagai cadangan umum sebesar Rp 180.000.000.

Based on Deed No. 39 dated 27 December 2021 from Hendra Justin FU, S.H., M.Kn. Notary in Karawang, the shareholders agreed as follows:

- Increase the Company's authorized capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 81,000,000,000.
- Increase issued and paid-up capital from Rp 250,000,000 to Rp 20,250,000,000, have been paid in cash by PT Bersatu Kita Tangguh and PT Tembesu Elang Perkasa amounting to Rp 2,000,000,000 and Rp 18,000,000,000 respectively.

This deed of amendment has been received and recorded in the database of the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0076117.AH.01.02.Year 2021 dated 28 December 2021.

20. USED OF RETAINED EARNINGS

- a. Based on the General Meeting of Shareholders (GMS) on 21 June 2022, the shareholders agreed to dividend distribution amounting to Rp 65,610,000,000 until the year end of 2021 in the form of stock dividends of 656,100,000 shares to shareholders which will be converted into paid-up capital proportionally according to the percentage of share ownership.
- b. Based on the General Meeting of Shareholders (GMS) on 30 December 2021, the shareholders agreed to:
 - Dividend distribution until the year end of 2020 amounting to Rp 34,425,000,000 of stock dividend of 344,250,000 shares to shareholders which will be converted into paid-up capital proportionally according to the percentage of share ownership.
 - The use of the Company's retained earnings for the financial year ended 31 December 2020 to be used as appropriated amounting to Rp 180,000,000.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan selisih atas aset dan liabilitas pengampunan pajak yang disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak ("DJP") sebagai berikut:

21. ADDITIONAL PAID-UP CAPITAL

This account represents the difference between tax amnesty assets and liabilities submitted to the Directorate General of Taxes ("DGT") as follows:

Tanggal Surat Penyelesaian Harta/ Asset Declaration Date	Nomor dan tanggal Surat Keterangan/ Number and date of certificate	Jenis aset/ Asset category	Jumlah aset/ Total assets	Jumlah liabilitas/ Total liabilities	Tambahan modal disetor/ Additional paid-up capital	uang tebusan/ redemption paid
28 September 2016	KET-3717/PP/WPJ.28/2016 6 Oktober/ October 2016	Tanah/ Land Kendaraan/ Vehicle Mesin/ Machineries Subjumlah/ Subtotal	6.197.926.000 725.000.000 300.000.000 7.222.926.000	- - - -	6.197.926.000 725.000.000 300.000.000 7.222.926.000	123.958.520 14.500.000 6.000.000 144.458.520
31 Maret/ March 2017	KET-7515/PP/WPJ.28/2017 5 Mei/ May 2017	Tanah/ Land	156.530.000	-	156.530.000	7.826.500
		Jumlah/ Total	7.379.456.000	-	7.379.456.000	152.285.020

22. PENDAPATAN

22. REVENUES

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Sewa gudang	10.098.892.945	9.703.176.900	19.736.083.581	16.688.912.244	15.023.143.290	Rental warehouses
Jasa pemeliharaan jalan dan keamanan lingkungan	858.400.940	776.574.575	1.570.777.330	1.482.782.352	1.466.687.371	Road maintenance and security services
Jasa utilitas	151.026.700	169.412.823	365.776.162	438.627.961	572.986.679	Utilities services
Lain-lain	80.702.828	148.603.992	227.684.814	292.220.513	270.108.727	Others
Jumlah	11.189.023.413	10.797.768.290	21.900.321.887	18.902.543.070	17.332.926.067	Total

Pendapatan lain-lain terutama berupa penghasilan retribusi dan jasa lainnya.

Other revenues is mainly from retributions and others services.

Rincian pendapatan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan sewa gudang adalah sebagai berikut:

Details of revenues that exceeds 10% of the total rental warehouses revenue as follows:

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
PT Bramasta Sarana	2.114.700.000	2.114.700.000	4.229.400.000	1.762.250.000	-	PT Bramasta Sarana
Transportasi						Transportasi
PT Tiga Raksa	1.977.120.000	1.911.783.000	4.095.081.000	4.901.620.416	4.837.444.244	PT Tiga Raksa
Satria Tbk						Satria Tbk
PT Coca-Cola	1.728.744.500	1.797.173.081	3.525.917.581	3.601.471.161	2.941.643.881	PT Coca-Cola
Distribution Indonesia						Distribution Indonesia
PT Bhanda Ghana	-	-	-	-	1.898.208.000	PT Bhanda Ghana
Reksa						Reksa
PT Rabobank	-	-	-	1.666.666.666	1.666.666.666	PT Rabobank
International Indonesia						International Indonesia

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. BEBAN POKOK PENDAPATAN

23. COST OF REVENUES

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Perbaikan dan pemeliharaan	578.677.869	991.006.418	1.438.247.173	1.957.177.921	1.427.190.922	Repairs and maintenance
Penyusutan properti investasi (Catatan 8)	-	-	-	5.267.122.453	4.683.433.816	Depreciation of investment properties (Note 8)
Jumlah	578.677.869	991.006.418	1.438.247.173	7.224.300.374	6.110.624.738	Total

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Gaji dan tunjangan	1.336.620.708	1.205.871.061	2.222.915.037	3.486.080.437	1.971.129.598	Salaries and wages
Pajak pendapatan final	1.085.761.559	1.605.428.807	2.167.263.707	1.861.032.255	1.706.281.734	Final income tax
Administrasi bank dan provisi	441.378.700	1.412.304	4.913.600	101.024.798	251.251.221	Bank administrations and provisions
Jasa profesional	162.817.670	270.496.156	602.104.368	137.336.311	239.500.000	Professional fee
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 9 dan 10)	122.070.354	156.974.086	316.714.096	309.598.273	346.526.388	Depreciation and amortization (Notes 9 and 10)
Perijinan	90.537.619	70.881.293	465.400.173	451.191.793	378.943.840	Permits
Listrik dan air	83.702.785	97.372.041	159.806.703	507.044.657	548.324.169	Electricity and water
Transportasi dan perjalanan dinas	59.768.831	76.474.054	130.860.010	287.235.414	168.391.916	Transportation and Travelling
Imbalan pasca kerja	28.229.889	10.125.725	93.479	22.501.611	15.297.688	Employee benefit
Asuransi	21.780.619	33.807.313	117.902.170	114.346.962	86.598.609	Insurance
Biaya tanah merah	-	-	-	200.000.000	600.000.000	Land cost
Lainnya (dibawah Rp20 juta)	2.292.206	40.603.276	40.447.007	16.779.003	47.825.946	Others (Below Rp20 million)
Jumlah	3.434.960.940	3.569.446.116	6.228.420.350	7.494.171.514	6.360.071.109	Total

Beban lain-lain terutama berupa beban ekspedisi, beban kantor, beban komunikasi serta sumbangan dan bantuan.

Others expense are mainly from expedition expenses, office expense, communication expense and donations.

25. LAIN – LAIN - NETO

25. OTHERS - NET

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Keuntungan (kerugian) pelepasan aset tetap (Catatan 10)	(11.790.000)	-	118.542.710	86.562.500	-	Gain (loss) on disposal of fixed asset (Note 10)
Lain-lain	-	-	-	(32.727.271)	-	Others
Jumlah	(11.790.000)	-	118.542.710	53.835.229	-	Total

Lain-lain merupakan biaya relokasi tiang dan gardu listrik.

Others represent relocation charges for pillars and substations electricity.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. LABA PER SAHAM DASAR

Laba per saham dihitung dengan membagi laba dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode bersangkutan.

	30 Juni/ June		31 Desember/ December			
	2022	2021	2021	2020	2019	
Laba periode / tahun berjalan	9.946.005.883	4.594.236.950	114.659.963.870	1.857.607.479	1.448.482.734	Net profit for the periods/ years
Rata-rata tertimbang jumlah saham selama periode/ tahun	2.405.700.000	2.005.700.000	2.010.083.562	2.005.700.000	2.005.700.000	Weighted average total number shares for the periods/ years
Laba bersih per saham dasar	4,13	2,29	57,04	0,93	0,72	Basic earnings per share

Jumlah rata-rata tertimbang saham yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar telah disesuaikan untuk mencerminkan pengaruh dari pemecahan nilai nominal saham menjadi Rp 50 per saham sesuai dengan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Perusahaan tanggal 28 September 2022 (Catatan 31.1).

Penambahan jumlah lembar saham yang berasal dari dividen saham tanpa perubahan sumber daya dianggap sudah terjadi sejak awal periode sajian.

Earnings per share is calculated by dividing profit by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

The weighted average number of shares for the computation of basic earnings per share has been adjusted to reflect the effect of the stock split to Rp 50 per share in accordance with Circular Resolution of Shareholders dated 28 September 2022 (Note 31.1).

The addition of the number of shares from stock dividends without changes in resources is considered to have occurred since the beginning of the presentation period.

27. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

a. Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi

- 1) Direksi dan Komisaris merupakan manajemen kunci Perusahaan.
- 2) Tn. Ir. Hendry Gunawan dan Ny. Yuanita Tjoatjawinata merupakan pemegang saham langsung Perusahaan.
- 3) PT Mineralindo Sumber Abadi (MSA) merupakan perusahaan yang manajemen kuncinya sama dengan Perusahaan.
- 4) PT Bhinneka Kreasi Perdana merupakan perusahaan yang manajemen kuncinya sama dengan Perusahaan.

27. RELATED PARTIES TRANSACTION

a. Nature of relationship and transactions with related parties

- 1) The Board of Directors and Commissioners are the key management of the Company.
- 2) Mr. Ir. Hendry Gunawan and Mrs. Yuanita Tjoatjawinata is a direct shareholder of the Company.
- 3) PT Mineralindo Sumber Abadi (MSA) is a company whose key management is the same as the Company.
- 4) PT Bhinneka Kreasi Perdana is a company whose key management is the same as the Company.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

b. Transaksi dan saldo pihak berelasi

b. Transaction and balance of related parties

- 1) Jumlah gaji dan tunjangan Dewan Direksi dan Dewan Komisaris untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 240.000.000, Rp 480.000.000, Rp 360.000.000 dan Rp 360.000.000.
- 2) Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 saldo utang lain-lain pihak berelasi sebagai berikut:

- 1) The total salary and allowances of the Board of Directors and Board of Commissioners for the period ended 30 June 2022 and years ended 31 December 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp 240,000,000, Rp 480,000,000, Rp 360,000,000 and Rp 360,000,000 respectively.
- 2) As of 30 Juni 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019, the balance of other payables related party as follows:

	30 Juni/ June 2022		31 Desember/ December 2021	2020	2019	
PT Bhinneka Kreasi Perdana (Catatan 29.c)	16.000.000.000	-	-	-	-	PT Bhinneka Kreasi Perdana (Note 29.c)
Tn. Ir Hendry Gunawan (Catatan 29.b)	-	-	20.185.512.396	17.588.374.478		Mr. Ir. Hendry Gunawan (Note 29.b)
Jumlah	16.000.000.000	-	20.185.512.396	17.588.374.478		Total
Persentase jumlah liabilitas pihak berelasi terhadap jumlah liabilitas	20,66%	0,00%	21,38%	20,05%		Percentage of related party liabilities to total liabilities

- 3) Tanah milik MSA, Tn. Ir. Hendry Gunawan dan Ny. Yuanita Tjoatjawinta dijadikan sebagai pinjaman bank Perusahaan (Catatan 17).
- 4) Tn. Ir. Hendry Gunawan memberikan *Personal Guarantee* atas pinjaman bank Perusahaan (Catatan 17).
- 5) Pada tanggal 29 Desember 2021, Perusahaan memberikan uang muka sebesar Rp 1.500.000.888 untuk pembelian tanah Tn. Ir. Hendry Gunawan (Catatan 30.d). Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 saldo uang muka masing-masing sebesar Rp 400.000.888, Rp 1.500.000.888, Nihil dan Nihil (Catatan 11).

- 3) Land owned by MSA, Mr. Ir. Hendry Gunawan and Mrs. Yuanita Tjoatjawinta was used as the Company's bank loan (Note 17).
- 4) Mr. Ir. Hendry Gunawan provides *Personal Guarantee* for the Company's bank loan (Note 17).
- 5) On 29 December 2021, the Company provide an advance amounting to Rp 1,500,000,888 for purchase of land of Mr. Ir. Hendry Gunawan (Note 30.d). As of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019 the balance of advance amounting to Rp 400,000,888, Rp 1,500,000,888, Nil, and Nil respectively (Note 11).

- 6) Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanah No. 001/VAST-HG/PPJB/VI/2022 tanggal 6 Juni 2022, Perusahaan membeli tanah dari Tn. Ir. Hendry Gunawan dengan SHM No. 2437, 4272, 4909, 4906 dan 4911 seluas 14.939 m² yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung dan Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung sebesar Rp 17.100.000.000 (Catatan 31.6). Pembayaran dilakukan melalui pinjaman dari PT Bhinneka Kreasi Perdana sebesar Rp 16.000.000.000 (Catatan 30.c) dan melalui uang muka sebesar Rp 1.100.000.000 (Catatan 30.d).

- 6) Based on the land sale and purchase binding agreement No. 001/VAST-HG/PPJB/VI/2022 dated 6 June 2022, the Company purchased land from Mr. Ir. Hendry Gunawan with SHM No. 2437, 4272, 4909, 4906 and 4911 covering an area of 14,939 m² which are located in Campang Raya Sub-District, East Tanjungkarang District, Bandar Lampung City, Lampung Province and Campang Raya Sub-District, Sukabumi District, Bandar Lampung City, Lampung Province amounting to Rp 17,100,000,000 (Note 31.6). The payment was made through a loan from PT Bhinneka Kreasi Perdana amounting to Rp 16,000,000,000 (Note 30.c) and advance payment amounting to Rp 1,100,000,000 (Note 30.d).

- 7) Perusahaan memakai ruangan kantor milik Tn. Hendry Gunawan seluas 200m² tanpa sewa.

- 7) The company uses an office space owned by Mr. Hendry Gunawan covering an area of 200m² without rent.

28. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

28. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES, FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND CAPITAL RISK

a. Nilai wajar Aset dan Liabilitas Keuangan

a. Fair Value of Financial Assets and Liabilities

Aset keuangan

Financial assets

- Nilai wajar aset keuangan jangka pendek mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya, karena dampak dari diskonto tidak signifikan atau akan jatuh tempo dalam jangka pendek.
- Nilai wajar dari aset keuangan tidak lancar ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama (Tingkat 2).

- The fair value of financial assets that are short-term in nature is close to or equal to their carrying amount, because the impact of discount is not significant or will due in the short term.
- The fair value of non-current financial asset is determined by discounting future cash flows using applicable rate from observable current market transaction for instrument with similar term, credit risk and remaining maturities (Level 2)

Liabilitas keuangan

- Nilai wajar liabilitas keuangan jangka pendek adalah sebesar nilai tercatat karena telah mendekati estimasi nilai wajarnya.
- Nilai wajar dari liabilitas jangka Panjang ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola kredit dan risiko likuiditas. Perusahaan beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direktur.

Risiko Pasar

1) Manajemen risiko tingkat bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 Perusahaan melakukan penelaahan berkala atas dampak perubahan suku bunga dan senantiasa menjaga komposisi pendanaan dengan sesuai kebutuhan untuk mengelola risiko suku bunga.

Financial liabilities

- The fair values of short-term financial liabilities represent their carrying amounts as these approximates their fair values largely due to their short-term nature.
- The fair value of long-term debts is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with similar terms, credit risk and remaining maturities.

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

The objective and policy of the Company's financial risk management is to ensure that adequate financial resources are available for business operations and development, as well as to manage credit and liquidity risks. The Company operates under the guidelines that have been determined by the Director.

Market Risk

1) Interest rate risk management

Interest rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected by changes in market interest rates. As of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019 The Company performs regular review on the impact of interest rate changes and always maintain the proportion of loans obtained in accordance to their needs to manage the interest rate risk.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30 Juni/ June 2022					
	Bunga mengambang/ <i>Floating interest</i>	Bunga tetap/ <i>Fixed interest</i>	Tanpa bunga/ <i>No interest</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
<u>Aset keuangan</u>					<u>Financial assets</u>
Kas dan bank	-	349.185.849	2.036.297	351.222.146	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - pihak ketiga	-	-	156.987.324	156.987.324	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	-	-	20.999.980	20.999.980	Other receivables - third parties
Uang jaminan bank	-	588.571.314	-	588.571.314	Bank guarantee
Jumlah aset keuangan	-	937.757.163	180.023.601	1.117.780.764	Total financial assets
<u>Liabilitas keuangan</u>					<u>Financial liabilities</u>
Utang usaha - pihak ketiga	-	-	14.613.500	14.613.500	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	16.000.000.000	-	16.000.000.000	Other payables - related party
Beban masih harus dibayar	-	-	250.735.605	250.735.605	Accrued expenses
Uang jaminan pelanggan	-	-	50.000.000	50.000.000	Customer deposit
Utang bank jangka panjang	-	23.402.367.367	-	23.402.367.367	Long-term bank loans
Jumlah liabilitas keuangan	-	39.402.367.367	315.349.105	39.717.716.472	Total financial liabilities
Jumlah aset (liabilitas)					Total assets (liabilities)
keuangan - neto	-	(38.464.610.204)	(135.325.504)	(38.599.935.708)	financial - net
31 Desember/ December 2021					
	Bunga mengambang/ <i>Floating interest</i>	Bunga tetap/ <i>Fixed interest</i>	Tanpa bunga/ <i>No interest</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
<u>Aset keuangan</u>					<u>Financial assets</u>
Kas dan bank	-	2.328.178.274	47.564.293	2.375.742.567	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - pihak ketiga	-	-	85.181.706	85.181.706	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	-	-	34.848.710	34.848.710	Other receivables - third parties
Uang jaminan bank	-	462.000.000	-	462.000.000	Bank guarantee
Jumlah aset keuangan	-	2.790.178.274	167.594.709	2.957.772.983	Total financial assets
<u>Liabilitas keuangan</u>					<u>Financial liabilities</u>
Utang usaha - pihak ketiga	-	-	23.851.972	23.851.972	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	2.000.000	2.000.000	Other payables - third party
Beban masih harus dibayar	-	-	157.547.128	157.547.128	Accrued expenses
Uang jaminan pelanggan	-	-	50.000.000	50.000.000	Customer deposit
Utang bank jangka panjang	-	25.949.766.145	-	25.949.766.145	Long-term bank loans
Jumlah liabilitas keuangan	-	25.949.766.145	233.399.100	26.183.165.245	Total financial liabilities
Jumlah aset (liabilitas)					Total assets (liabilities)
keuangan - neto	-	(23.159.587.871)	(65.804.391)	(23.225.392.262)	financial - net

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31 Desember/ December 2020					
	Bunga mengambang/ <i>Floating interest</i>	Bunga tetap/ <i>Fixed interest</i>	Tanpa bunga/ <i>No interest</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
<u>Aset keuangan</u>					<u>Financial assets</u>
Kas dan bank	-	683.552.159	10.229.625	693.781.784	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - pihak ketiga	-	-	161.512.673	161.512.673	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	-	-	220.965.907	220.965.907	Other receivables - third parties
Uang jaminan bank	-	185.000.000	-	185.000.000	Bank guarantee
Jumlah aset keuangan	-	868.552.159	392.708.205	1.261.260.364	Total financial assets
<u>Liabilitas keuangan</u>					<u>Financial liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	-	126.912.159	-	126.912.159	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	-	-	90.076.212	90.076.212	Trade payables - third parties
Utang lain-lain					Other payables
- pihak ketiga	-	-	20.630.000	20.630.000	third party -
- pihak berelasi	-	-	20.185.512.396	20.185.512.396	related party -
Beban masih harus dibayar	-	-	160.540.924	160.540.924	Accrued expenses
Uang jaminan pelanggan	-	-	50.000.000	50.000.000	Customer deposit
Utang bank jangka panjang	-	34.737.876.584	-	34.737.876.584	Long-term bank loans
Jumlah liabilitas keuangan	-	34.864.788.743	20.506.759.532	55.371.548.275	Total financial liabilities
Jumlah aset (liabilitas) keuangan - neto	-	(33.996.236.584)	(20.114.051.327)	(54.110.287.911)	Total assets (liabilities) financial - net
31 Desember/ December 2019					
	Bunga mengambang/ <i>Floating interest</i>	Bunga tetap/ <i>Fixed interest</i>	Tanpa bunga/ <i>No interest</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
<u>Aset keuangan</u>					<u>Financial assets</u>
Kas dan bank	-	482.177.251	17.931.593	500.108.844	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - pihak ketiga	-	-	480.821.323	480.821.323	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	-	-	125.801.320	125.801.320	Other receivables - third parties
Uang jaminan bank	-	185.000.000	-	185.000.000	Bank guarantee
Jumlah aset keuangan	-	667.177.251	624.554.236	1.291.731.487	Total financial assets
<u>Liabilitas keuangan</u>					<u>Financial liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	-	1.950.677.306	-	1.950.677.306	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	-	-	1.596.596.880	1.596.596.880	Trade payables - third parties
Utang lain-lain					Other payables
- pihak ketiga	-	-	19.025.509	19.025.509	third party -
- pihak berelasi	-	-	17.588.374.478	17.588.374.478	related party -
Beban masih harus dibayar	-	-	112.615.529	112.615.529	Accrued expenses
Sewa pembiayaan	-	27.020.000	-	27.020.000	Lease financing
Utang bank jangka panjang	-	46.746.556.799	-	46.746.556.799	Long-term bank loans
Jumlah liabilitas keuangan	-	48.724.254.105	19.316.612.396	68.040.866.501	Total financial liabilities
Jumlah aset (liabilitas) keuangan - neto	-	(48.057.076.854)	(18.692.058.160)	(66.749.135.014)	Total assets (liabilities) financial - net

2) Manajemen risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian yang timbul atas saldo instrumen keuangan dalam hal konsumen tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utang terhadap Perusahaan.

2) Credit risk management

Credit risk is the risk of loss arising from the balance of a financial instrument in the event that the consumer is unable to fulfill his obligation to pay the debt to the Company.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Perusahaan mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan hanya melakukan transaksi dengan pihak yang diakui dan layak kredit, menetapkan kebijakan internal atas verifikasi dan otorisasi kredit, dan secara teratur memonitor kolektibilitas piutang untuk mengurangi risiko tersebut.

The Company manages and controls credit risk by only conducting transactions with recognized and creditworthy parties, establishing internal policies on credit verification and authorization, and regularly monitoring the collectibility of receivables to reduce this risk.

Eksposur posisi keuangan yang terkait risiko kredit pada tanggal dan 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

The exposure of financial position related to credit risk as of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019 is as follows:

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December			
		2021	2020	2019	
Kas dan bank	351.222.146	2.375.742.567	693.781.784	500.108.844	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - pihak ketiga	156.987.324	85.181.706	161.512.673	480.821.323	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	20.999.980	34.848.710	220.965.907	125.801.320	Other receivables - third parties
Uang jaminan bank	588.571.314	462.000.000	185.000.000	185.000.000	Bank guarantee
Jumlah	1.117.780.764	2.957.772.983	1.261.260.364	1.291.731.487	Total

3) Manajemen risiko likuiditas

3) Liquidity risk management

Risiko likuiditas adalah risiko Perusahaan yang terkait dengan kesulitan dalam pembiayaan proyek dan memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan memperhatikan rasio pendanaan dari pihak ketiga (pinjaman) dan pendanaan melalui modal sendiri.

Liquidity risk is the Company's risk related with difficulties in financing projects and meeting their maturing obligations. The Company manages liquidity risk by taking into account the ratio of funding from third parties (borrowing) and funding through own capital.

Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan dana, memperoleh fasilitas pinjaman dari pihak berelasi dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

The Company manages liquidity risk by maintaining adequate funds, obtaining loan facilities from related parties by continuously monitoring forecasts and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

Perusahaan memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkesinambungan.

The Company maintains sufficient funds to finance continuous working capital needs.

	30 Juni/ June 2022						
	Periode jatuh tempo/ Maturity period						
Jumlah tercatat/ Carrying value	Sampai 1 tahun/ Up to 1 year	1 - 2 tahun/ Years	2 - 3 tahun/ Years	3 - 5 tahun/ Years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years		
Liabilitas keuangan							Financial liabilities
Utang usaha - pihak ketiga	14.613.500	14.613.500	-	-	-	-	- Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak berelasi	16.000.000.000	16.000.000.000	-	-	-	-	- Other payables - related party
Beban masih harus dibayar	250.735.605	250.735.605	-	-	-	-	- Accrued expenses
Uang jaminan pelanggan	50.000.000	-	-	-	-	50.000.000	- Customer deposit
Utang bank jangka panjang	23.402.367.367	10.501.129.585	7.995.914.493	3.462.581.160	1.442.742.129	-	- Long-term bank loans
Jumlah liabilitas keuangan	39.717.716.472	26.766.478.690	7.995.914.493	3.462.581.160	1.442.742.129	50.000.000	Total financial liabilities

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31 Desember/ December 2021							
	Periode jatuh tempo/ Maturity period						
Jumlah tercatat/ Carrying value	Sampai 1 tahun/ Up to 1 year	1 - 2 tahun/ Years	2 - 3 tahun/ Years	3 - 5 tahun/ Years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years		
Liabilitas keuangan							
Utang usaha - pihak ketiga	23.851.972	23.851.972	-	-	-	Trade payables - third parties	
Utang lain-lain - pihak ketiga	2.000.000	2.000.000	-	-	-	Other payables - third party	
Beban masih harus dibayar	157.547.128	157.547.128	-	-	-	Accrued expenses	
Uang jaminan pelanggan	50.000.000	-	-	-	50.000.000	Customer deposit	
Utang bank jangka panjang	25.949.766.145	9.040.180.898	9.270.143.040	7.639.442.207	-	Long-term bank loans	
Jumlah liabilitas keuangan	26.183.165.245	9.223.579.998	9.270.143.040	7.639.442.207	-	50.000.000	Total financial liabilities

31 Desember/ December 2020							
	Periode jatuh tempo/ Maturity period						
Jumlah tercatat/ Carrying value	Sampai 1 tahun/ Up to 1 year	1 - 2 tahun/ Years	2 - 3 tahun/ Years	3 - 5 tahun/ Years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years		
Liabilitas keuangan							
Utang bank jangka pendek	126.912.159	126.912.159	-	-	-	Short-term bank loan	
Utang usaha - pihak ketiga	90.076.212	90.076.212	-	-	-	Trade payables - third parties	
Utang lain-lain						Other payables	
- Pihak ketiga	20.630.000	20.630.000	-	-	-	Third party -	
- Pihak berelasi	20.185.512.396	20.185.512.396	-	-	-	Related party -	
Beban masih harus dibayar	160.540.924	160.540.924	-	-	-	Accrued expenses	
Uang jaminan pelanggan	50.000.000	-	-	-	50.000.000	Customer deposit	
Utang bank jangka panjang	34.737.876.584	8.785.464.810	18.283.863.742	7.668.548.032	-	Long-term bank loans	
Jumlah liabilitas keuangan	55.371.548.275	29.369.136.501	18.283.863.742	7.668.548.032	-	50.000.000	Total financial liabilities

31 Desember/ December 2019							
	Periode jatuh tempo/ Maturity period						
Jumlah tercatat/ Carrying value	Sampai 1 tahun/ Up to 1 year	1 - 2 tahun/ Years	2 - 3 tahun/ Years	3 - 5 tahun/ Years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years		
Liabilitas keuangan							
Utang bank jangka pendek	1.950.677.306	1.950.677.306	-	-	-	Short-term bank loan	
Utang usaha - pihak ketiga	1.596.596.880	1.596.596.880	-	-	-	Trade payables - third parties	
Utang lain-lain						Other payables	
- Pihak ketiga	19.025.509	19.025.509	-	-	-	Third party -	
- Pihak berelasi	17.588.374.478	17.588.374.478	-	-	-	Related party -	
Beban masih harus dibayar	112.615.529	112.615.529	-	-	-	Accrued expenses	
Sewa pembiayaan	27.020.000	27.020.000	-	-	-	Finance lease	
Utang bank jangka panjang	46.746.556.799	14.967.881.750	16.599.185.512	11.955.492.481	3.223.997.056	Long-term bank loan	
Jumlah liabilitas keuangan	68.040.866.501	36.262.191.452	16.599.185.512	11.955.492.481	3.223.997.056	-	Total financial liabilities

4) Manajemen modal

Perusahaan mengelola risiko usaha untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Perusahaan terdiri dari kas dan bank (Catatan 4), pinjaman pihak berelasi, pinjaman bank dan ekuitas.

4) Capital management

The Company manage business risk to ensure that they will be able to continue as a going concern, in addition to maximizing shareholder returns through optimizing debt and equity balances.

The Company's capital structure consists of cash on hand and in banks (Note 4), related party loan, bank loans and equity.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Direktur Perusahaan secara berkala melakukan reviu terhadap struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari reviu ini, Direktur mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

The Company's Director periodically reviews the Company's capital structure. As part of this review, the Director considers the cost of capital and the associated risks.

29. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS

Berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

29. ADDITIONAL DISCLOSURE OF THE STATEMENT OF CASH FLOWS

The following describes changes in liabilities arising from financing activities, which include changes related to cash and non-cash:

	1 Januari/ January 2022	Pendanaan Kas/ Cash financing	Pendanaan non-kas/ Non-cash financing	Pembayaran/ Payment	30 Juni/ June 2022	
Utang lain-lain						Other payables
- pihak berelasi	-	-	16.000.000.000	-	16.000.000.000	related party -
Utang bank						Long-term
jangka panjang	25.949.766.145	18.257.582.469	-	(20.804.981.247)	23.402.367.367	bank loans
Jumlah	25.949.766.145	18.257.582.469	16.000.000.000	(20.804.981.247)	39.402.367.367	Total
	1 Januari/ January 2021	Pendanaan Kas/ Cash financing	Pendanaan non-kas/ Non-cash financing	Pembayaran/ Payment	31 Desember/ December 2021	
Utang bank						Short-term
jangka pendek	126.912.159	4.206.789.645	-	(4.333.701.804)	-	bank loan
Utang lain-lain						Other payables
- pihak berelasi	20.185.512.396	16.881.210.000	-	(37.066.722.396)	-	related party -
Utang bank						Long-term
jangka panjang	34.737.876.584	-	-	(8.788.110.439)	25.949.766.145	bank loans
Jumlah	55.050.301.139	21.087.999.645	-	(50.188.534.639)	25.949.766.145	Total
	1 Januari/ January 2020	Pendanaan Kas/ Cash financing	Pendanaan non-kas/ Non-cash financing	Pembayaran/ Payment	31 Desember/ December 2020	
Utang bank						Short-term
jangka pendek	1.950.677.306	2.495.448.112	-	(4.319.213.259)	126.912.159	bank loan
Utang lain-lain						Other payables
- pihak berelasi	17.588.374.478	35.070.475.858	-	(32.473.337.940)	20.185.512.396	related party -
Sewa pembiayaan	27.020.000	-	-	(27.020.000)	-	Lease financing
Utang bank						Long-term
jangka panjang	46.746.556.799	3.000.000.000	-	(15.008.680.215)	34.737.876.584	bank loans
Jumlah	66.312.628.583	40.565.923.970	-	(51.828.251.414)	55.050.301.139	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	1 Januari/ January 2019	Pendanaan kas/ Cash financing	Pendanaan non-kas/ Non-cash financing	Pembayaran/ Payment	31 Desember/ December 2019	
Utang bank						Short-term
jangka pendek	-	2.000.000.000	-	(49.322.694)	1.950.677.306	bank loan
Utang lain-lain						Other payables
- pihak berelasi	24.770.608.963	28.043.566.785	-	(35.225.801.270)	17.588.374.478	related party -
Sewa pembiayaan	73.340.000	-	-	(46.320.000)	27.020.000	Lease financing
Utang bank						Long-term
jangka panjang	33.836.875.111	33.000.000.000	-	(20.090.318.312)	46.746.556.799	bank loans
Jumlah	58.680.824.074	63.043.566.785	-	(55.411.762.276)	66.312.628.583	Total

Aktivitas non-kas

Non-cash activities

	30 Juni/ June 2022	31 Desember/ December 2021	2020	2019	
Konversi saldo laba					Retained earnings converted
menjadi setoran modal	65.610.000.000	34.425.000.000	-	-	to paid-up capital
Penambahan properti investasi					Addition investment properties
melalui:					through:
Reklasifikasi uang muka	1.100.000.000	-	-	-	Advance reclassification
Utang lain-lain - pihak berelasi	16.000.000.000	-	-	-	Other payable - related party
Keuntungan atas perubahan					Increase in fair value
nilai wajar properti investasi	3.986.900.000	103.338.334.029	-	-	investment properties
Penambahan aset dalam					Addition assets construction in
penyelesaian properti					progress of investment
investasi melalui:					properties through:
Kapitalisasi bunga pinjaman	-	-	1.927.155.939	673.522.112	Capitalized loan interest
Reklasifikasi uang muka	-	-	770.481.751	-	Advance reclassification
Utang usaha - pihak ketiga	-	-	-	1.451.472.000	Trade payable - third parties

30. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

30. COMMITMENTS AND AGREEMENTS

- a. Pada tanggal 30 Juni 2022, rincian perjanjian-perjanjian penting yang berkaitan sewa menyewa dengan Perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. As of 30 June 2022, the details of important lease agreements with the Company are as follows:

Pihak penyewa/ Tenant	Tanggal perjanjian/ Agreement date	Akhir kontrak/ End of contract	Lokasi/ Location
PT Tiga Raksa Satria Tbk	12 Maret/ March 2016	11 Maret/ March 2023	Klaten
PT Indomarco Adi Prima	9 Juni/ June 2018	14 Juni/ June 2023	Jambi
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	1 Juli/ July 2021	30 Juni/ June 2023	Lampung
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	1 April/ April 2020	31 Maret/ March 2024	Palembang
PT Tiga Raksa Satria Tbk	1 Januari/ January 2022	31 Desember/ December 2024	Palembang
PT Tirta Investama	29 Agustus/ August 2019	31 Desember/ December 2024	Lampung
PT Indomarco Adi Prima	2 Oktober/ October 2020	14 Juli/ July 2025	Bengkulu
PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk	1 Juli/ July 2021	30 Juni/ June 2026	Lampung
PT Ajinomoto Sales Indonesia	6 Juli/ July 2022	29 April/ April 2027	Palembang
PT Bank Tabungan Negara Tbk	21 April/ April 2022	31 Mei/ May 2027	Lampung
PT Bramasta Sarana Transportasi	2 Juli/ July 2019	31 Juli/ July 2030	Palembang
PT Bramasta Sarana Transportasi	29 Februari/ February 2020	31 Juli/ July 2030	Palembang
PT Catur Sentosa Anugerah	14 Februari/ February 2022	28 Februari/ February 2024	Jambi
PT Catur Sentosa Adiprana Tbk	5 Februari/ February 2021	28 Februari/ February 2024	Bengkulu

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- b. Pada tanggal 31 Desember 2018 sebagaimana diubah terakhir tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Tn Ir. Hendry Gunawan dengan jumlah maksimum sebesar Rp 30.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jaminan. Pada tahun 2021 utang ini telah dilunasi. (Catatan 27.b.2).
- c. Pada tanggal 9 Mei 2022, Perusahaan memperoleh pinjaman dari PT Bhinneka Kreasi Perdana, pihak berelasi sebesar Rp 16.000.000.000 dan dikenakan bunga sebesar 7,5% per tahun. Pinjaman ini tanpa jaminan dan digunakan untuk pembelian tanah milik Tn. Ir. Hendry Gunawan.
- d. Pada tanggal 29 Desember 2021, Perusahaan dan Tn Ir. Hendry Gunawan melakukan perjanjian pendahuluan untuk pembayaran uang muka pembelian tanah sebagai berikut:
- b. On 31 December 2018 as last modified on 31 December 2020, the Company obtained a loan from Mr. Ir. Hendry Gunawan with a maximum amount of Rp 30,000,000,000. This loan has no interest and collateral. On 2021 this loan has been fully paid (Note 27.b.2).
- c. On 9 Mei 2022, the Company obtained a loan from PT Bhinneka Kreasi Perdana, a related party amounting to Rp 16,000,000,000 and bears interest at 7.5% per annum. This loan has no collateral and used to purchase land owned Mr. Ir. Hendry Gunawan.
- d. On 29 December 2021, the Company and Mr. Ir. Hendry Gunawan entered into a preliminary agreement for the down payment for the purchase of land as follows:

No. Perjanjian/ Agreement No.	Lokasi tanah/ Land location	Jumlah uang muka/ Advance amount	Jumlah luas m ² / Total area m ²
001/VAST-HG/PP/XII/2021	Bandar Lampung	1.100.000.000	14.939
002/VAST-HG/PP/XII/2021	Pekanbaru	400.000.888	4.631

**31. PERISTIWA
PELAPORAN**

SETELAH

PERIODE

1. Berdasarkan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Perusahaan sebagai pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 47 tertanggal 28 September 2022 oleh Leolin Jayanti, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan memutuskan antara lain untuk:
- a. Perubahan status Perusahaan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka.
- b. Menyetujui pemecahan nilai saham dari sebelumnya sebesar Rp 100 per lembar saham menjadi sebesar Rp 50 per lembar saham.

31. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD

1. Based on Circular Resolution of Shareholders in lieu of extraordinary meeting of shareholders of the Company that was notarized through Notarial Deed No. 47 dated 28 September 2022 of Leolin Jayanti, SH., M.Kn., notary in Jakarta, the Company's stockholders, among other, agreed to:
- a. The change of status of the Company from a private Company to a public Company.
- b. Approved the stock split from the previous amount of Rp 100 per share to Rp 50 per share.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

c. Menyetujui perubahan bidang usaha Perusahaan yaitu bergerak dalam bidang real estat, pengangkutan dan pergudangan, konstruksi, aktivitas keuangan, aktivitas profesional dan informasi dan komunikasi. d. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana. e. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan, yang merupakan saham baru yang dikeluarkan dari portepel sebanyak-banyaknya sejumlah 700.000.000 saham dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp 50 untuk ditawarkan kepada masyarakat dalam Penawaran Umum Perdana Saham dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek Indonesia. f. Menyetujui penerbitan Waran Seri I sebanyak-banyaknya sejumlah 140.000.000 Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif kepada Para Pemegang Saham baru yang namanya tercatat didalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjatahan. Setiap pemegang 5 Saham Baru Perusahaan berhak memperoleh 1 Waran Seri I dimana setiap 1 Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 saham baru Perusahaan yang dikeluarkan dalam portepel selama jangka waktu pelaksanaannya yaitu sejak tanggal pencatatan Waran Seri I di Bursa Efek Indonesia sampai dengan tahun ke 3 dari tanggal pencatatan tersebut.	c. <i>Approved changes in the Company's scope business activity is engaged in real estate, transportation and warehousing, construction, financial activities, professional activities and information and communication.</i> d. <i>Approved the Company's plan to conduct Initial Public Offering.</i> e. <i>Approved the issuance of shares in the Company's savings or portepel in the order of the Company's Initial Public Offering, which is a new issue from the portepel of a maximum 700,000,000 shares with a nominal value of Rp 50 each to be offered to the public in the Initial Public Offering with taking into the provisions of the applicable laws but not limited to the regulations of the Capital Market and the Indonesia Stock Exchange.</i> f. <i>Approved the issuance Warrants of Series I Warrants up to a maximum of 140,000,000 Warrants of series I which free of charge as an incentive to new Shareholders whose are recorded in the Shareholders Register on the allotment date. Every 5 New Shares of the Company are entitled to 1 Warrant of Series I where every 1 Warrant of Series I entitles the holder to purchase 1 new share of the Company issued in the portepel during the exercise period, from the date of listing of Warrants of Series I on the Indonesia Stock Exchange until the third year from the date of listing.</i>

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

g. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perusahaan sebanyak-banyaknya 140.000.000 saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek Indonesia, dan memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perusahaan untuk melaksanakan Waran Seri I tersebut. h. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia. i. Menyetujui memberhentikan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya (<i>acquit et de charge</i>) kepada mereka selama pengurusan dan pengawasan dalam Perusahaan dan selanjutnya mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan yang baru untuk jangka waktu 5 tahun dengan susunan sebagai berikut: <table border="0" style="margin-top: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> Komisaris Komisaris utama dan Komisaris independen Komisaris </td> <td style="vertical-align: top; text-align: center;"> Jonathan Jochanan Yuanita Tjoatjwinata Levina Junieta Gunawan </td> </tr> </table> <table border="0" style="margin-top: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> Direksi Direktur utama Direktur </td> <td style="vertical-align: top; text-align: center;"> Vicky Vergilius Gunawan Trisna Wisanta </td> </tr> </table> j. Menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan dalam rangka menjadi Perusahaan Terbuka.	Komisaris Komisaris utama dan Komisaris independen Komisaris	Jonathan Jochanan Yuanita Tjoatjwinata Levina Junieta Gunawan	Direksi Direktur utama Direktur	Vicky Vergilius Gunawan Trisna Wisanta	g. Approve the issuance of shares in the Company's deposits or portfolios of a maximum of 140,000,000 shares resulting from the exercise Warrant of Series I, taking into account the applicable laws and regulations including but not limited to the regulations of the Capital Market and the Indonesia Stock Exchange, and granting power of attorney to the Board of Commissioners the Company to exercise the Series I Warrants. h. Approve the Company's plan to list the Company's shares on the Indonesia Stock Exchange. i. Approved to dismiss the old members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company by granting them full release and discharge (<i>acquit et de charge</i>) during the management and supervision of the Company and subsequently appointing new members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for a period of 5 years with the composition as follows: <table border="0" style="margin-top: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> Commissioners President commissioner and independent Commissioner </td> </tr> </table> <table border="0" style="margin-top: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> Directors President Director Director </td> </tr> </table> j. Approved changes to all provisions of the Company's Articles of Association in order to become a Public Company.	Commissioners President commissioner and independent Commissioner	Directors President Director Director
Komisaris Komisaris utama dan Komisaris independen Komisaris	Jonathan Jochanan Yuanita Tjoatjwinata Levina Junieta Gunawan						
Direksi Direktur utama Direktur	Vicky Vergilius Gunawan Trisna Wisanta						
Commissioners President commissioner and independent Commissioner							
Directors President Director Director							

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. Berdasarkan Keputusan Edaran Dewan Komisaris Perusahaan di luar Rapat Dewan Komisaris pada tanggal 30 September 2022, Dewan Komisaris mengangkat Komite Audit dengan komposisi sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua	Jonathan Jochanan
Anggota	Kuswara
Anggota	Paul Rachmat Wulur

3. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2022, Dewan Direksi mengangkat Trisna Wisanta sebagai Sekretaris Perusahaan.

4. Sehubungan pinjaman Perusahaan dari BCA mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan dari BCA (Catatan 17), Pada tanggal 23 September 2022 BCA menyetujui sebagai berikut:

- Memberitahukan kepada BCA secara tertulis setiap terjadi perubahan anggaran dasar Perusahaan.
- Wajib memberitahukan kepada BCA secara tertulis terlebih dahulu (minimal 5 hari kerja) apabila Perusahaan akan melakukan pembagian deviden yang nilainya lebih dari 30% dari laba tahun berjalan.
- Perubahan susunan pengurus diperbolehkan dengan ketentuan, Bapak Hendry Gunawan dan keluarga tetap dalam susunan kepengurusan dan memegang kontrol atas manajemen Perusahaan serta atas perubahan tersebut diberitahukan secara tertulis kepada BCA minimal 14 hari kalender sebelum dilaksanakannya Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

2. Based on the Resolution of the Board of Commissioner in lieu of Board of Commissioners Meeting dated 30 September 2022, the Board of Commissioners appointed the Audit Committee with the following composition:

Audit Comitee

Chairman
Member
Member

3. Based on the Company's decree of Directors regarding the Appointment of Corporate Secretary dated 30 September 2022, the Board of Directors appointed Trisna Wisanta as its Corporate Secretary.

4. In relation to the Company's loan from BCA, it includes conditions that limit the Company's rights (*Negative Covenants*) which in its implementation require the approval of BCA (Note 17), on 23 September 2022, BCA agrees as follows:

- Notify BCA in writing of any changes to the Company's articles of association.
- Must notify BCA in writing in advance (at least 5 working days) if the Company will distribute dividends which amount value is more than 30% of the current year's profit.
- Changes in the composition of the management are permitted provided that Mr. Hendry Gunawan and his family remain in the composition of the management and have control over the management of the Company and such changes are notified in writing to BCA at least 14 calendar days prior to the General Meeting of Shareholders (GMS).

d. Perubahan susunan pemegang saham diperbolehkan dengan ketentuan, Bapak Hendry Gunawan dan keluarga baik secara langsung atau melalui Perusahaan lain minimal 51% atau Bapak Hendry Gunawan dan keluarga selaku pemegang saham mayoritas. e. Perusahaan harus menyerahkan minimal 1 set prospektus Perusahaan kepada BCA selambat-lambatnya pada tanggal IPO, serta setiap tahun menyerahkan <i>Company profile</i> tahunan kepada BCA. f. Apabila terdapat <i>Corporate Action</i> (termasuk perubahan pemegang saham dan pengurus), Perusahaan harus memberitahukan secara tertulis kepada BCA. Namun, apabila perubahan susunan pemegang saham tersebut menyebabkan komposisi kepemilikan Bapak Hendry Gunawan dan keluarga menjadi kurang dari 51%, maka Perusahaan harus mendapatkan persetujuan dari BCA. 5. Pada tanggal 4 Agustus 2022 properti investasi berupa tanah berlokasi di Bandar Lampung seluas 54.736 m² atas nama pemilik sebelumnya telah diperbaharui menjadi sertifikat SHGB atas nama Perusahaan (Catatan 8). 6. Pada tanggal 4 Agustus 2022, Perusahaan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris Nanik Maryani, S.H di Lampung atas pembelian tanah milik Tn. Ir. Hendry Gunawan dan telah diperharui menjadi atas nama Perusahaan dengan SHGB No.2647, 2645, 2654, 2653, 2649 (Catatan 27.b.6). 7. Pada tanggal 27 September 2022, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi berupa bangunan yang berlokasi di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 41.421.900.000 sampai dengan 27 September 2023.	d. <i>Changes in the composition of shareholders are allowed provided that Mr. Hendry Gunawan and his family either directly or through another Company are at least 51% or Mr. Hendry Gunawan and his family as the majority shareholder.</i> e. <i>Companies must submit at least 1 set of Company prospectus to BCA no later than the IPO date, and annually submit an annual Company profile to BCA.</i> f. <i>If there is a Corporate Action (including changes in shareholders and management), the Company must notify BCA in writing. However, if the change in shareholder composition causes the composition of ownership of Mr. Hendry Gunawan and his family to be less than 51%, the Company must obtain approval from BCA.</i> 5. <i>On 4 August 2022, the investment properties of land located in Bandar Lampung covering an area of 54,736 m² under the name of the previous owner has been renewed into a certificate SHGB of the Company (Note 8).</i> 6. <i>On 4 August 2022, the Company signed a Sale and Purchase Deed by Notary Nanik Maryani, S.H in Lampung for the purchase of land owned by Mr. Ir. Hendry Gunawan and has been renewed on behalf of the Company with SHGB No. 2647, 2645, 2654, 2653, 2649 (Note 27.b.6).</i> 7. <i>On 27 September 2022, the Company has insured investment properties of buildings located in Campang Raya Sub-District, Sukabumi District, Bandar Lampung City with total coverage of Rp 41,421,900.000 until 27 September 2023.</i>

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. Pada Tanggal 29 September 2022, Perusahaan dan Tn. Ir. Hendry Gunawan melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai berikut:

8. On 29 September 2022, the Company and Mr. Ir. Hendry Gunawan entered into a land sale and purchase binding agreement as follows:

No.	No. Perjanjian/ Agreement	No. Serifikat/ Certificate	Jumlah luas (m ²)/ Total area (m ²)	Lokasi/ Location	Harga/ Price
1.	001/VAST-HG/PPJB/IX/2022	62	3.969	Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung/ <i>Campang Raya Sub-District, Sukabumi District, Bandar Lampung City, Lampung Province</i>	
		1974	8.103	Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung/ <i>Campang Raya Sub-District, Sukabumi District, Bandar Lampung City, Lampung Province</i>	20.781.000.000
		4414	1.553	Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung/ <i>Campang Raya Sub-District, Sukabumi District, Bandar Lampung City, Lampung Province</i>	
2.	002/VAST-HG/PPJB/IX/2022	3821	2.550	Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung/ <i>Campang Raya Sub-District, Sukabumi District, Bandar Lampung City, Lampung Province</i>	2.916.000.000
		3822	2.499	Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung/ <i>Campang Raya Sub-District, Sukabumi District, Bandar Lampung City, Lampung Province</i>	2.858.000.000
3.	003/VAST-HG/PPJB/IX/2022	5838	1.290	Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Kampar, Kota Pekanbaru Provinsi Riau/ <i>Simpang Baru Sub-District, Kampar District, Pekanbaru City, Riau Province</i>	1.627.000.888
		0844	1.122	Kelurahan Tuah Madani, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau/ <i>Tuah Madani Sub-District, Tampan District, Pekanbaru City, Riau Province</i>	1.415.000.000
		6552	1.020	Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau/ <i>Simpang Baru Sub-District, Tampan District, Pekanbaru City, Riau Province</i>	1.286.000.000
4.	004/VAST-HG/PPJB/IX/2022	1340	1.199	Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau/ <i>Campang Raya Sub-District, Tampan District, Pekanbaru City, Riau Province</i>	1.512.000.000
		1690	1.040	Desa Pondok Meja, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi/ <i>Pondok Meja Village, Mestong District, Muaro Jambi Regency, Jambi Province</i>	454.000.000
		3161	1.763	Desa Pondok Meja, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi/ <i>Pondok Meja Village, Mestong District, Muaro Jambi Regency, Jambi Province</i>	607.000.000

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. Pada tanggal 21 September 2022, Perusahaan mendapatkan tambahan fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dari BCN (Catatan 17) dengan jumlah maksimum sebesar Rp 3.000.000.000 untuk modal kerja Perusahaan. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 21 September 2023 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun.

9. On 21 September 2022, the Company obtained Bank Overdraft (PRK) credit facility from BCN (Note 17) with a maximum amount of Rp 3,000,000,000 for the Company's working capital. The credit facility will due on 21 September 2023 with an interest rate of 7.5% per annum.

32. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Perusahaan sebelumnya telah menerbitkan laporan keuangan tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan dengan perubahan sebagai berikut:

- Penyajian pada laporan posisi keuangan serta beberapa tambahan pengungkapan dalam Catatan 1a, 1b, 2a, 2b, 2k, 6, 7, 8, 14, 17, 21, 24, 27, 29, 30, 31 dan 32.
- Reklasifikasi beberapa akun dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain serta laporan arus kas sebagai berikut:

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain

32. REISSUANCE OF FINANCIAL STATEMENTS

The Company has previously issued its financial statements as of 30 June 2022, 31 December 2021, 2020 and 2019. In connection with the Initial Public Offering, the Company reissued with changes were as follows:

- Presentation in the statement of financial position and additional disclosures in Notes 1a, 1b, 2a, 2b, 2k, 6, 7, 8, 14, 17, 21, 24, 27, 29, 30, 31 and 32.
- Reclassification some account in the statement profit or loss and other comprehensive income and statement of cash flow were as follows:

Statement profit or loss and other comprehensive income

	30 Juni/ June 2022			
	Sebelum direklasifikasi/ Before reclassification	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah direklasifikasi/ After reclassification	
Beban umum dan administrasi	(3.446.750.940)	11.790.000	(3.434.960.940)	General and administrative expenses
Lain-lain - neto	-	(11.790.000)	(11.790.000)	Others - net
Jumlah	(3.446.750.940)	-	(3.446.750.940)	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Laporan arus kas

Statements of cash flow

30 Juni/ June 2022			
	Sebelum direklasifikasi/ Before reclassification	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah direklasifikasi/ After reclassification
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan	11.189.023.413	(2.490.896.659)	8.698.126.754
Pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lainnya	(8.276.865.018)	8.276.865.018	-
Pembayaran kepada :			
Pemasok	-	(587.916.341)	(587.916.341)
Karyawan	-	(1.326.765.564)	(1.326.765.564)
Lainnya	-	(3.871.286.454)	(3.871.286.454)
Jumlah	2.912.158.395	-	2.912.158.395
30 Juni/ June 2021			
	Sebelum direklasifikasi/ Before reclassification	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah direklasifikasi/ After reclassification
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan	11.847.012.190	(4.729.129.399)	7.117.882.791
Pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lainnya	(7.839.419.677)	7.839.419.677	-
Pembayaran kepada :			
Pemasok	-	(917.069.529)	(917.069.529)
Karyawan	-	(1.201.256.741)	(1.201.256.741)
Lainnya	-	(991.964.008)	(991.964.008)
Jumlah	4.007.592.513	-	4.007.592.513
31 Desember/ December 2021			
	Sebelum direklasifikasi/ Before reclassification	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah direklasifikasi/ After reclassification
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lainnya	(6.717.315.878)	6.717.315.878	-
Pembayaran kepada :			
Pemasok	-	(1.504.471.413)	(1.504.471.413)
Karyawan	-	(2.225.908.833)	(2.225.908.833)
Lainnya	-	(2.986.935.632)	(2.986.935.632)
Jumlah	(6.717.315.878)	-	(6.717.315.878)

**CASH FLOWS FROM
OPERATING ACTIVITIES**
Cash receipt from customers
Payment to suppliers,
employees and others
Payments for :
Suppliers
Employees
Others
Total

**CASH FLOWS FROM
OPERATING ACTIVITIES**
Cash receipt from customers
Payment to suppliers,
employees and others
Payments for :
Suppliers
Employees
Others
Total

**CASH FLOWS FROM
OPERATING ACTIVITIES**
Payment to suppliers,
employees and others

Payments for :
Suppliers
Employees
Others
Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 (DIAUDIT) DAN
2021 (TIDAK DIAUDIT) DAN UNTUK TAHUN-
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2022 (AUDITED)
AND 2021 (UNAUDITED)
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2021, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31 Desember/ December 2020				
Sebelum direklasifikasi/ <i>Before</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Setelah direklasifikasi/ <i>After</i>		
<i>reclassification</i>		<i>reclassification</i>		
ARUS KAS DARI			CASH FLOWS FROM	
AKTIVITAS OPERASI			OPERATING ACTIVITIES	
Pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lainnya	(12.854.259.639)	12.854.259.639	-	Payment to suppliers, employees and others
Pembayaran kepada :				Payments for :
Pemasok	-	(3.454.657.140)	(3.454.657.140)	Suppliers
Karyawan	-	(3.438.155.042)	(3.438.155.042)	Employees
Lainnya	-	(5.961.447.457)	(5.961.447.457)	Others
Jumlah	(12.854.259.639)	-	(12.854.259.639)	Total
31 Desember/ December 2019				
Sebelum direklasifikasi/ <i>Before</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Setelah direklasifikasi/ <i>After</i>		
<i>reclassification</i>		<i>reclassification</i>		
ARUS KAS DARI			CASH FLOWS FROM	
AKTIVITAS OPERASI			OPERATING ACTIVITIES	
Pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lainnya	(7.473.228.140)	7.473.228.140	-	Payment to suppliers, employees and others
Pembayaran kepada :				Payments for :
Pemasok	-	(1.400.285.820)	(1.400.285.820)	Suppliers
Karyawan	-	(1.947.256.595)	(1.947.256.595)	Employees
Lainnya	-	(5.577.157.725)	(5.577.157.725)	Others
ARUS KAS DARI			CASH FLOWS FROM	
AKTIVITAS INVESTASI			INVESTING ACTIVITIES	
Perolehan properti investasi	(19.191.037.803)	1.451.472.000	(17.739.565.803)	Acquisition of investment properties
Jumlah	(26.664.265.943)	-	(26.664.265.943)	Total