

JADWAL SEMENTARA

Masa Penawaran Awal	:	17 - 24 Juli 2023	Awal Perdagangan Waran Seri I	:	9 Agustus 2023
Perkiraan Tanggal Efektif	:	31 Juli 2023	Masa Pelaksanaan Waran Seri I	:	9 Februari 2024 – 9 Agustus 2024
Perkiraan Masa Penawaran Umum	:	1 - 7 Agustus 2023	Akhir Perdagangan Waran Seri I	:	
Perkiraan Tanggal Penjatahan	:	7 Agustus 2023	-Pasar Reguler dan Negosiasi	:	7 Agustus 2024
Perkiraan Tanggal Distribusi Saham dan Waran Seri I Secara Elektronik	:	8 Agustus 2023	-Pasar Tunai	:	9 Agustus 2024
Perkiraan Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia	:	9 Agustus 2023	Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	9 Agustus 2024

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

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

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

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

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

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



Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di Bidang real estat dan aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya.

Berkedudukan di Surabaya, Jawa Timur

Kantor

Jl. Raya Kedung Baruk No. 112 – 114
Penjaringan Sari, Kec. Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur
Telp : (+62) 31-8709595 Fax : -
Website: www.msie.co.id
Email: corporate.secretary@msie.co.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) Saham Baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham atau sebanyak-banyaknya 27,50% (dua puluh tujuh koma lima puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Kisaran Harga Penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp110,- (seratus sepuluh Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru ("Saham Yang Ditawarkan"). 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. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini sebanyak-banyaknya berkisar antara Rp41.730.000.000,- (empat puluh satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah) sampai dengan Rp45.903.000.000,- (empat puluh lima miliar sembilan ratus tiga juta Rupiah).

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I atau sebesar 18,97% (delapan belas koma sembilan tujuh persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran, yang diberikan kepada setiap pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada Tanggal Penjatahan secara cuma-cuma dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru akan 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 adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham Perseroan dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) setiap saham. Waran Seri I dapat dilaksanakan menjadi saham Perseroan sejak 6 bulan setelah diterbitkan dan memiliki jangka waktu berlaku hingga 6 bulan berikutnya. Masa berlaku Waran Seri I adalah sejak tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024. 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. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp52.162.500.000,- (lima puluh dua miliar seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Saham biasa atas nama yang ditawarkan, seluruhnya terdiri dari saham baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat 1 UUPU. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



**PT MNC SEKURITAS
PENJAMIN EMISI EFEK**

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek menjamin seluruh Penawaran Saham secara Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) sesuai dengan porsi penjaminan saham masing-masing.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP TENANT TUNGGAL. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB V DI DALAM PROSPEKTUS INI.

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

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

Prospektus Awal ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 17 Juli 2023

PT Multisarana Intan Eduka Tbk yang selanjutnya disebut (“Perseroan”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No. 017/MSIE/III/23 perihal Surat Pengantar untuk Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Saham Perdana Saham oleh Emiten Skala Menengah tertanggal 7 Maret 2023 dengan mengacu sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 tahun 1995.

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dari BEI yang telah dibuat dan ditandatangani antara Perseroan dengan BEI pada tanggal 24 Mei 2023 dengan surat No.: S-04128/BEI.PP1/05-2023 sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI. Apabila syarat-syarat pencatatan saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum batal demi hukum dan pembayaran pesanan Efek dimaksud wajib dikembalikan kepada pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus 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 mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus, tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan penjamin pelaksana emisi Efek.

PT MNC Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPPSK.

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

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	2
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN	4
RINGKASAN.....	13
I. PENAWARAN UMUM.....	20
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM	33
III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	35
IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	40
V. FAKTOR RISIKO	50
VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK ...	53
VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	54
A. Keterangan Tentang Perseroan	54
1. Riwayat Singkat Perseroan.....	54
2. Perkembangan Permodalan Dan Kepemilikan Saham Perseroan	57
3. Perizinan yang Dimiliki Oleh Perseroan.....	58
4. Kepemilikan dan Penguasaan Harta Kekayaan Perseroan	60
5. Perjanjian – Perjanjian Perseroan Dengan Pihak Afiliasi Yang Dianggap Penting.....	60
6. Struktur Organisasi Perseroan.....	70
7. Manajemen dan Pengawasan Perseroan	70
8. Tata Kelola Perusahaan (<i>Good Corporate Governance</i>).....	72
9. Struktur Hubungan Kepemilikan, Pengawasan dan Pengurusan Perseroan Dengan Pemegang Saham	86
10. Perkara Hukum yang Dihadapi Perseroan, Dewan Komisaris, dan Direksi Perseroan	87
11. Asuransi.....	87
12. Sumber Daya Manusia	88
B. Kegiatan Usaha Serta dan Prospek Usaha	90
1. Umum	90
2. Kegiatan Usaha Perseroan.....	90
3. Profil Properti Perseroan.....	90
4. Manajemen Risiko	95
5. Gambaran Bisnis dan Persaingan Usaha	97
6. Strategi Usaha Perseroan.....	98
7. Prospek Usaha	98
VIII. KEBIJAKAN DIVIDEN	103
IX. PENJAMINAN EMISI EFEK.....	104

X. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	106
XI. TATA CARA PEMESANAN EFEK	109
XII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	118
XIII. LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN	119

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Istilah dan ungkapan dalam Prospektus ini mempunyai arti sebagai berikut :

- Afiliasi : Berarti Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 UUPPSK, berarti :
- a. hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:
 1. suami atau istri;
 2. orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;
 3. kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;
 4. saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau
 5. suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.
 - b. hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:
 1. orang tua dan anak;
 2. kakek dan nenek serta cucu; atau
 3. saudara dari orang yang bersangkutan.
 - c. hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;
 - d. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;
 - e. hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/ atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;
 - f. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, dalam menentukan pengelolaan dan/ atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau
 - g. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.
- BAE : Berarti singkatan dari Biro Administrasi Efek, yaitu pihak yang berdasarkan kontrak dengan emiten dan/atau penerbit efek melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek, dalam hal ini adalah PT Bima Registra.
- Bank Kustodian : Berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

BEI atau Bursa Efek Indonesia	: Berarti singkatan dari PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta, yaitu penyelenggara pasar di pasar modal untuk transaksi bursa, serta tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
BNRI	: Berarti singkatan dari Berita Negara Republik Indonesia.
Efek	: Berarti surat berharga atau kontrak investasi baik dalam bentuk konvensional dan digital atau bentuk lain sesuai dengan perkembangan teknologi yang memberikan hak kepada pemilikinya untuk secara langsung maupun tidak langsung memperoleh manfaat ekonomis dari penerbit atau dari pihak tertentu berdasarkan perjanjian dan setiap Derivatif atas Efek, yang dapat dialihkan dan/ atau diperdagangkan di Pasar Modal.
Harga Penawaran	: Berarti harga tiap saham yang ditawarkan, melalui Penawaran Umum yang harganya telah ditentukan melalui proses <i>bookbuilding</i> , yaitu dengan harga Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp110,- (seratus sepuluh Rupiah) setiap saham.
Hari Bursa	: Berarti hari dimana BEI melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, dari hari Senin sampai dengan Jumat, kecuali hari libur nasional, yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh BEI sebagai bukan hari kerja.
Hari Kalender	: Berarti Setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorian 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 biasa.
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.
HGB	: Berarti Hak Guna Bangunan
KBLI	: Berarti Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia
Kemenkumham	: Berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu bernama Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia).
Keterbukaan informasi	: Keterbukaan informasi mengenai Penawaran Umum sebagaimana dimaksud pada POJK 53/2017 yang wajib diumumkan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah diterimanya pernyataan Otoritas Jasa Keuangan bahwa Emiten sudah dapat melakukan penawaran awal dan/atau menyebarkan informasi yang berkaitan dengan Penawaran Umum.
Konfirmasi tertulis	: Berarti Surat konfirmasi yang dikeluarkan oleh Kustodian Sentral Efek Indonesia dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
KSEI	: Berarti Pihak yang bertugas mengadministrasikan penyimpanan Efek

berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek pada Penitipan Kolektif, yang diselenggarakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu Perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta..

- Manajer Penjataan : Berarti PT MNC Sekuritas yang bertanggung jawab atas penjataan saham sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan Nomor IX.A.7, POJK No. 41 Tahun 2020 dan SE OJK No. 15 Tahun 2020
- Masa Penawaran : Berarti suatu jangka waktu di mana pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan dapat diajukan oleh Masyarakat melewati Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana ditentukan dalam Prospektus, kecuali jika masa penawaran itu ditutup lebih awal sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, dengan jangka waktu 4 (empat) Hari Kerja yang dimulai setelah Partisipan Admin mengunggah dokumen, data dan informasi yang relevan terkait Penawaran Umum, sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan OJK Nomor 41/2020
- Masyarakat : Berarti perorangan yang merupakan Warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia, yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia
- Menkumham : Berarti singkatan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
- Nomor Tunggal Identitas Pemodal atau *Single Investor Identification* yang selanjutnya disingkat SID : Berarti kode tunggal dan khusus yang diterbitkan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan digunakan nasabah, pemodal, dan/atau Pihak lain berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan untuk melakukan kegiatan terkait transaksi Efek dan/atau menggunakan jasa lainnya baik yang disediakan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, atau ketentuan peraturan perundang-undangan
- NIB : Berarti Nomor Induk Berusaha.
- OJK : Berarti Otoritas Jasa Keuangan, lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan. sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah dengan UUPPSK.
- Partisipan Admin : Berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai Penjamin Emisi Efek dan ditunjuk oleh Perseroan sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur POJK No. 41/2020, dalam hal ini adalah PT MNC Sekuritas.
- Partisipan Sistem : Berarti perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari OJK atau pihak lain yang disetujui OJK dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sesuai dengan

Peraturan OJK 41/2020, dalam hal ini adalah Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Pasar Perdana	: Berarti penawaran dan penjualan Saham yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada Bursa Efek.
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 Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Pemesan Ritel	: Berarti pihak yang menyampaikan minat atas Efek yang ditawarkan dan/atau menyampaikan pesanan atas Efek yang ditawarkan dengan nilai paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah).
Pemegang Saham	: Berarti masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: <ul style="list-style-type: none"> • Daftar Pemegang Saham Perseroan; • Rekening Efek pada KSEI; atau • Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek
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 berdasarkan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
Penawaran Umum	: Berarti kegiatan penawaran efek yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual efek kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas Efek dan/ atau dana yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian.
Penjamin Emisi Efek	: Berarti PT MNC Sekuritas yang mengadakan kesepakatan dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum atas nama Emiten serta melakukan pembayaran atas hasil Penawaran Umum di Pasar Perdana kepada Emiten dan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: Berarti pihak yang akan bertanggung jawab atas penyelenggaraan Penawaran Umum, yang dalam hal ini adalah PT MNC Sekuritas, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Peraturan No. IX.A.2	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.A.7	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 November

- 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
- Peraturan No. IX.J.1 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep- 179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
- Perjanjian Pendaftaran Efek : Berarti perjanjian Pendaftaran Efek Yang Bersifat Ekuitas dengan KSEI yang bermaterai cukup dan dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI No. SP-020/SHM/KSEI/0323 yang berlaku efektif pada tanggal 15 Maret 2023.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 2 tanggal 2 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 37 tanggal 30 Maret 2023, Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 19 tanggal 15 Mei 2023, dan Akta Perubahan III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 9 tanggal 8 Juni 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahan dan/atau pembaharuan-pembaharuan yang dibuat di kemudian hari.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran atau PPAW : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 4 tanggal 2 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran No. 39 tanggal 30 Maret 2023, Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran No. 21 tanggal 15 Mei 2023, dan Akta Perubahan III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran No. 11 tanggal 8 Juni 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahan dan/atau pembaharuan-pembaharuan yang dibuat di kemudian hari.
- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau PPEE : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 1 tanggal 2 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 36 tanggal 30 Maret 2023, Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 18 tanggal 15 Mei 2023, dan Akta Perubahan III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 8 tanggal 8 Juni 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, beserta addendum perjanjian, termasuk segenap perubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum.
- Pernyataan Penerbitan Waran atau PPW : Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 3 tanggal 2 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I Pernyataan Penerbitan Waran No. 38 tanggal 30 Maret 2023, Akta Perubahan II Pernyataan Penerbitan Waran No. 20 tanggal 15 Mei 2023, dan Akta Perubahan III Pernyataan Penerbitan Waran No. 10 tanggal 8 Juni 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, beserta addendum perjanjian, termasuk segenap perubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum.

- Pernyataan Efektif : Berarti pernyataan OJK yang menyatakan terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran yaitu:
- (i) Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif pada hari kerja ke-20 (kedua puluh) sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh OJK;
 - (ii) Dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf i, OJK dapat meminta perubahan dan/atau tambahan informasi dari Emiten;
 - (iii) Dalam hal Emiten menyampaikan perubahan dan/atau tambahan informasi sebagaimana dimaksud pada huruf ii, Pernyataan Pendaftaran tersebut dianggap telah disampaikan kembali pada tanggal diterimanya perubahan atau tambahan informasi tersebut;
 - (iv) Dalam hal OJK meminta perubahan dan/atau tambahan informasi dari Emiten sebagaimana dimaksud pada huruf ii, penghitungan waktu untuk efektifnya Pernyataan Pendaftaran dihitung sejak tanggal diterimanya perubahan dan/atau tambahan informasi dimaksud;
 - (v) Pernyataan Pendaftaran tidak dapat menjadi efektif sampai saat perubahan dan/atau tambahan informasi sebagaimana dimaksud pada huruf iii diterima dan telah memenuhi syarat yang ditetapkan oleh OJK;
 - (vi) Jangka waktu Pernyataan Pendaftaran dapat diubah menjadi efektif lebih cepat dari hari kerja ke-20 (kedua puluh) sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap; dan
 - (vii) Perubahan jangka waktu Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif lebih cepat dari hari kerja ke-20 (kedua puluh) sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap, diatur lebih lanjut oleh OJK.
- Pernyataan Pendaftaran : Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan, bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebelum Perseroan melakukan penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19 UUPM *juncto* Pasal 1 ayat (2) POJK No. 7/2017 dan dengan memperhatikan ketentuan dalam Peraturan No. IX.A.2
- Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek : Berarti Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dari Bursa Efek Indonesia Nomor S-04128/BEI.PP1/05-2023 tanggal 24 Mei 2023.
- Perseroan : Berarti PT Multisarana Intan Eduka Tbk.
- Perusahaan Efek : Berarti pihak yang melakukan kegiatan sebagai Penjamin Emisi Efek dan/atau Perantara Pedagang Efek, atau Manajer Investasi sesuai ketentuan dalam pasal 1 angka 21 UUPM.
- Perusahaan Publik : Berarti perseroan yang sahamnya telah dimiliki paling sedikit oleh 300 (tiga ratus) pemegang saham dan memiliki modal disetor paling sedikit Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) atau suatu jumlah pemegang saham dan modal disetor yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
- POJK No. 11/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 11/POJK.04/2017 tentang Laporan Kepemilikan Atas Setiap Perubahan Kepemilikan Saham tanggal 14 Maret 2017.

- POJK No. 15/2020 : Berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka tanggal 20 April 2020.
- POJK No. 16/2020 : Berarti Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik tanggal 20 April 2020.
- POJK No. 17/2020 : Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha 20 April 2020.
- POJK No. 23/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo tanggal 21 Juni 2017.
- POJK No. 25/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum tanggal 21 Juni 2017.
- POJK No. 30/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum tanggal 16 Desember 2015.
- POJK No. 33/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
- POJK No. 34/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
- POJK No. 35/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
- POJK No. 41/2020 : Berarti Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk secara Elektronik tanggal 1 Juli 2020.
- POJK No. 42/2020 : Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan tanggal 1 Juli 2020
- POJK No. 53/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah
- POJK No. 54/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 54/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dalam rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Aset Skala Menengah.
- POJK No. 55/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit tanggal 23 Desember 2015.

POJK No. 56/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal tanggal 23 Desember 2015.
Prinsip Akuntansi	: Berarti prinsip yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI).
Prospektus	: Berarti dokumen tertulis yang memuat informasi Emiten dan informasi lain sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek, yang disusun sesuai dengan POJK No. 8/2017.
Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah Saham Yang Ditawarkan, Harga Penawaran, penjaminan emisi efek atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/2017.
Rekening Efek	: Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dan perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian.
Rp	: Berarti Rupiah, mata uang sah Negara Republik Indonesia.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu Organ Perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam UUPT dan/atau anggaran dasar.
RUPSLB	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, UUPT, dan UUPM beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Saham Baru	: Berarti Saham yang diterbitkan oleh Perseroan masing-masing dengan nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) per lembar saham untuk ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dan kemudian dicatatkan di Bursa Efek dalam jumlah 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) saham biasa atas nama yang merupakan 27,50% (dua puluh tujuh koma lima puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti Saham Baru yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dan selanjutnya akan dicatatkan di Bursa Efek pada Tanggal Pencatatan.
SE OJK No. 15 Tahun 2020	: Berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.
Sistem Penawaran Umum Elektronik	: Berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan

untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum.

Sub Rekening Efek atau SRE	: Berarti rekening Efek setiap nasabah yang tercatat dalam rekening Efek partisipan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
Sub Rekening Efek Jaminan	: Berarti SRE yang digunakan nasabah anggota kliring untuk menempatkan agunan berbentuk Efek dan/atau dana yang dapat digunakan oleh Lembaga Kliring dan Penjaminan untuk menyelesaikan transaksi bursa dan/atau menyelesaikan kewajiban nasabah anggota kliring.
Surat Kolektif Saham	: Berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan.
Tanggal Distribusi Saham	: Berarti tanggal penyerahan Saham Yang Ditawarkan kepada para pembeli Saham Yang Ditawarkan yang harus didistribusikan secara elektronik oleh KSEI kepada Pemegang Rekening paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sebelum pencatatan Efek di Bursa Efek.
Tanggal Pembayaran	: Berarti tanggal pembayaran dana hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan di pasar perdana oleh Partisipan Admin kepada Emiten, yang akan dilakukan paling lambat sebelum Tanggal Pencatatan.
Tanggal Pencatatan	: Berarti tanggal pencatatan saham pada Bursa Efek, yang wajib dilaksanakan pada Hari Bursa ke-2 (kedua) setelah berakhirnya Masa Penawaran.
Tanggal Penjatahan	: Berarti tanggal dimana penjatahan saham dilakukan, yaitu pada tanggal akhir dari Masa Penawaran.
UUPM	: Berarti Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara No. 64 tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara No. 3608 beserta peraturan pelaksanaannya yang telah diubah oleh UUPPSK.
UUPPSK	Berarti Undang-undang Nomor 4 tahun 2023 tanggal 12 Januari 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.
UUPT	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang dimuat dalam Tambahan No. 4756 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007.

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan informasi lain yang lebih rinci, termasuk laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait, serta risiko usaha, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Seluruh informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo dan jumlah, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, disebabkan oleh faktor pembulatan tersebut.

1. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

PT Multisarana Intan Eduka Tbk (“Perseroan”) didirikan berdasarkan Akta No. 136 tanggal 30 Juli 2011 yang dibuat oleh Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Kota Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-44479.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0073183.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65451 dan Tambahan Berita Negara No. 90 tanggal 9 November 2012. (“Akta Pendirian Perseroan”).

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 24 tanggal 28 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0013172.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0033068 tanggal 1 Maret 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0096058 tanggal 1 Maret 2023, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0042212.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 (“**Akta No 24/2023**”), yang mana para pemegang saham menyetujui untuk merubah seluruh Anggaran Dasar sehubungan perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, dimana para pemegang saham menyetujui penyesuaian seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal termasuk Peraturan Bapepam Nomor: IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.

2. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 37 tanggal 9 Desember 2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah:

Keterangan	Nilai Nominal Rp10,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase %
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.100.000.000	11.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.900.000.000	29.000.000.000	-

3. PENAWARAN UMUM

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	:	Sebanyak-banyaknya 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) Saham Baru atau sebesar 27,50% (dua puluh tujuh koma lima puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum.
Nilai Nominal	:	Rp10,- (sepuluh Rupiah).
Kisaran Harga Penawaran	:	Sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp110,- (seratus sepuluh Rupiah) setiap saham.
Rasio Saham dengan Waran Seri I	:	2:1 (setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru, akan memperoleh 1 (satu) Waran Seri I secara cuma-cuma).
Jumlah Waran Seri I	:	Sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I
Jumlah Penawaran Umum	:	Berkisar antara Rp41.730.000.000,- (empat puluh satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah) sampai dengan Rp45.903.000.000,- (empat puluh lima miliar sembilan ratus tiga juta Rupiah).
Jumlah Pelaksanaan Waran Seri I	:	Maksimal sebesar Rp52.162.500.000,- (lima puluh dua miliar seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Dalam rangka Penawaran Umum ini, Saham Baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham biasa atas nama yang berasal dari portepel dan akan memberikan kepada pemegang hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT.

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	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp10 per Saham			Nilai Nominal Rp10 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000		4.000.000.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00	440.000.000	4.400.000.000	29,00
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00	440.000.000	4.400.000.000	29,00
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	20,00	220.000.000	2.200.000.000	14,50
4. Masyarakat	-	-	-	417.300.000	4.173.000.000	27,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.100.000.000	11.000.000.000	100,00	1.517.300.000	15.173.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.900.000.000	29.000.000.000		2.482.700.000	24.827.000.000	

PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya **208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu)** 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 Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) Saham Baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 10,- (sepuluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) per 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 masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024.

Apabila Waran Seri I yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi Saham Baru dalam Perseroan maka pemegang saham yang tidak melaksanakan Waran Seri I akan terdilusi maksimal 12,09% (dua belas koma nol sembilan persen), maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum dan setelah pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan Waran		
	Nilai Nominal Rp10 per Saham			Nilai Nominal Rp10 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000		4.000.000.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	29,00	440.000.000	4.400.000.000	25,49
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	29,00	440.000.000	4.400.000.000	25,49
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	14,50	220.000.000	2.200.000.000	12,75
4. Masyarakat	417.300.000	4.173.000.000	27,50	417.300.000	4.173.000.000	24,18
5. Waran Seri I	-	-	-	208.650.000	2.086.500.000	12,09

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan Waran		
	Nilai Nominal Rp10 per Saham			Nilai Nominal Rp10 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.517.300.000	15.173.000.000	100,00	1.725.950.000	17.259.500.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.482.700.000	24.827.000.000		2.274.050.000	22.740.500.000	

4. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham seluruhnya akan digunakan untuk:

1. Sekitar 70% (tujuh puluh persen) akan digunakan untuk rencana pengadaan lahan, baik melalui akuisisi (baik aset maupun perusahaan pemilik aset) ataupun sewa/kerjasama jangka panjang serta pembangunan gedung sekolah baru. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum dapat memastikan lokasi dan luasan serta belum melakukan perjanjian atau kesepakatan dengan pihak calon penjual, dikarenakan rencana ekspansi akan tergantung dari besaran dana hasil Penawaran Umum yang akan diperoleh nantinya. Namun demikian, secara umum lokasi yang ditargetkan adalah di wilayah Jawa Tengah dan Bali, dimana selain dekat dengan lokasi usaha Perseroan saat ini, potensi di kedua wilayah tersebut diyakini cukup besar. Perseroan saat ini masih dalam tahap mengidentifikasi beberapa pilihan lokasi yang dipandang strategis dan memastikan pelaksanaan rencana ini akan mengikuti peraturan & ketentuan yang berlaku, khususnya terkait dengan POJK No.17 /POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha dan 42 /POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
2. Sekitar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan untuk modal kerja yang akan digunakan Perseroan untuk membiayai aktivitas operasional rutin dari manajemen properti Perseroan seperti biaya karyawan, biaya perawatan dan perbaikan ringan gedung (*maintenance* properti), dan biaya operasional lainnya.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, seluruhnya akan digunakan untuk modal kerja yang akan digunakan Perseroan untuk membiayai aktivitas operasional rutin dari manajemen properti Perseroan seperti biaya karyawan, biaya perawatan dan perbaikan ringan gedung (*maintenance* properti), dan biaya operasional lainnya.

Keterangan lebih lanjut mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini.

5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono dan ditandatangani oleh Helli Isharyanto Budi Susetyo, CPA dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1021 pada tanggal 5 Juli 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasi.

Laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Setijawati & Hemy, Auditor Independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasian. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Setijawati, CPA, dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0553 pada tanggal 22 April 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasian.

Di bawah ini juga menyajikan data keuangan Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 31 Mei 2023 guna memenuhi persyaratan POJK No. 7/POJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dan SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, sebagai akibat dari pandemi Covid-19 sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan kebijakan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Perseroan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 diambil dari laporan keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik.

Laporan Posisi Keuangan

Keterangan	<i>(dalam Rupiah)</i>		
	31 Mei*		31 Desember
	2023	2022	2021
Jumlah Aset	92.555.450.249	92.611.526.650	23.576.289.108
Jumlah Liabilitas	11.317.531.490	12.314.292.024	12.055.472.307
Jumlah Ekuitas	81.237.918.759	80.297.234.626	11.520.816.801

*tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

Keterangan	<i>(dalam Rupiah)</i>			
	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Pendapatan	1.571.354.165	1.291.666.667	3.711.666.667	3.100.000.000
Laba Kotor	1.334.867.055	514.778.549	1.263.963.609	825.528.160
Laba sebelum pajak penghasilan	940.684.133	182.499.880	67.808.779.715	250.278.742
Laba bersih tahun berjalan	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
Laba Per Saham Dasar	0,86	304.166	62	417.131

*tidak diaudit

Rasio Keuangan

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Rasio Profitabilitas (%)				
Marjin Laba Kotor	84,95%	34,05%	34,05%	26,63%
Marjin Laba Bersih	59,86%	1826,04%	1826,04%	8,07%
Rasio Laba Kotor terhadap Total Aset	3,45%	1,36%	1,36%	3,50%
Rasio Laba Bersih terhadap Total Aset	2,44%	73,29%	73,29%	1,06%

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
Rasio Laba Kotor terhadap Total Ekuitas	3,94%	1,57%	7,17%
Rasio Laba Bersih terhadap Total Ekuitas	2,78%	84,41%	2,17%
Rasio Likuiditas (x)			
<i>Current Ratio</i>	3,47x	2,39x	1,52x
<i>Quick Ratio</i>	2,18x	1,77x	1,16x
<i>Cash Ratio</i>	2,18x	1,76x	1,09x
Rasio Solvabilitas (x)*			
<i>Interest Coverage Ratio</i>	n/a	32,93	21,49
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	n/a	1,77	3,18

*Perhitungan Rasio Solvabilitas:

Interest Coverage Ratio = Net Operating Income/Interest expense

Debt Service Coverage Ratio = EBITDA/Total Debt Service

6. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Berdasarkan Pasal 3 dari Akta No. 24/2023, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang real estat dan aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha sebagai berikut :

a. 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.

b. Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak opsi Mesin Kantor Dan Peralatannya (KBLI 77394)

Mencakup kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (operational leasing) semua jenis mesin kantor dan peralatannya tanpa operator, seperti mesin tik, mesin akuntansi, mesin dan peralatan penghitung (cash register, kalkulator elektronik dan lain-lain), mesin pengolah data, mesin fotokopi, furnitur kantor dan sejenisnya. Termasuk penyewaan komputer dan perlengkapannya tanpa operatornya.

Kegiatan usaha Perseroan pada saat ini adalah penyewaan real estate untuk sektor pendidikan.

Keterangan lebih lanjut mengenai Kegiatan Usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

7. FAKTOR RISIKO

Risiko-risiko berikut merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan, serta telah dilakukan pembobotan berdasarkan dampak untuk risiko usaha serta umum terhadap kinerja keuangan Perseroan:

- A. Risiko utama yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yaitu Risiko Ketergantungan terhadap Tenant Tunggal.
- B. Risiko usaha yang bersifat material baik secara langsung maupun tidak langsung yang dapat mempengaruhi hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan.
 - 1. Risiko Kerusakan Aset Tetap Perseroan
 - 2. Risiko Persaingan Usaha
- C. Risiko umum
 - 1. Risiko Perekonomian Global
 - 2. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum
 - 3. Risiko Likuiditas
- D. Risiko terkait dengan investasi pada saham Perseroan
 - 1. Risiko Tidak Likuidnya perdagangan Saham Perseroan di Bursa
 - 2. Risiko Harga Saham Yang Dapat Sangat Berfluktuasi
 - 3. Risiko Kemampuan Perseroan Membayar Dividen di Masa Depan

Seluruh faktor risiko usaha dan risiko umum yang dihadapi oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usaha telah diungkapkan dan disusun berdasarkan bobot risiko dan dampak risiko usaha serta umum terhadap kegiatan usaha dan keuangan Perseroan. Keterangan lebih lanjut mengenai risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

8. KEBIJAKAN DIVIDEN

Besarnya dividen dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, pengumuman mengenai pembagian dividen dibuat berdasarkan keputusan pemegang saham dalam rapat umum pemegang saham tahunan berdasarkan usulan dari Direksi. Perseroan dapat membagikan dividen pada tahun tertentu hanya jika Perseroan memiliki saldo laba positif. Direksi Perseroan dapat melakukan perubahan kebijakan dividen setiap waktu, dengan tunduk pada persetujuan pemegang saham melalui RUPS.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, manajemen Perseroan bermaksud membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak - banyaknya 50% (lima puluh persen) dimulai tahun 2024 berdasarkan laba bersih tahun buku 2023. 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, serta kebijakan Perseroan dalam penggunaan laba bersih, penentuan jumlah penyisihan untuk dana cadangan, dan pembagian dividen tersebut akan diputuskan oleh para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dengan ketentuan Pasal 71 UU PT.

Keterangan lebih rinci mengenai kebijakan dividen dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus mengenai Kebijakan Dividen.

Tidak ada *negative covenants* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

I. PENAWARAN UMUM

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak-banyaknya 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) Saham Baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp10-, (sepuluh Rupiah) setiap saham atau sebanyak-banyaknya 27,50% (dua puluh tujuh koma lima puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Kisaran Harga Penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp110,- (seratus sepuluh Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru ("Saham Yang Ditawarkan"). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini sebanyak-banyaknya berkisar antara Rp41.730.000.000,- (empat puluh satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah) sampai dengan Rp45.903.000.000,- (empat puluh lima miliar sembilan ratus tiga juta Rupiah).

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I atau sebesar 18,97% (delapan belas koma sembilan tujuh persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran, yang diberikan kepada setiap pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada Tanggal Penjatahan secara cuma-cuma dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru akan 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 adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham Perseroan dengan nilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) setiap saham. Waran Seri I dapat dilaksanakan menjadi saham Perseroan sejak 6 bulan setelah diterbitkan dan memiliki jangka waktu berlaku hingga 6 bulan berikutnya. Masa berlaku Waran Seri I adalah sejak tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024. 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. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp52.162.500.000,- (lima puluh dua miliar seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Saham biasa atas nama yang ditawarkan, seluruhnya terdiri dari saham baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat 1 UUPT. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara .

PT MULTISARANA INTAN EDUKA Tbk



Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di Bidang real estat dan aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya.

Berkedudukan di Surabaya, Jawa Timur

Kantor

Jl. Raya Kedung Baruk No. 112 – 114
Penjaringan Sari, Kec. Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur Telp : (+62) 31-8709595 Fax : -
Website: www.msie.co.id
Email: corporate.secretary@msie.co.id

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP TENANT TUNGGAL.

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

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

STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN PADA SAAT PROSPEKTUS DITERBITKAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 37 tanggal 9 Desember 2022 struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah:

Keterangan	Nilai Nominal Rp10,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.100.000.000	11.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.900.000.000	29.000.000.000	-

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak-banyaknya 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) Saham Baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham.

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	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp10 per Saham			Nilai Nominal Rp10 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000		4.000.000.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00	440.000.000	4.400.000.000	29,00
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00	440.000.000	4.400.000.000	29,00
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	20,00	220.000.000	2.200.000.000	14,50
4. Masyarakat	-	-	-	417.300.000	4.173.000.000	27,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.100.000.000	11.000.000.000	100,00	1.517.300.000	15.173.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.900.000.000	29.000.000.000		2.482.700.000	24.827.000.000	

Berikut ini tabel proforma pada tanggal 31 Desember 2022 setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum Saham Perdana ini:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Modal Saham	Tambahan Modal Disetor	Saldo Laba	Jumlah Ekuitas
Posisi Ekuitas menurut Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2022	11.000.000.000	-	69.556.934.626	93.371.226.650
Perubahan Ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2022				
Penawaran Umum sebanyak 417.300.000 saham baru dengan harga penawaran Rp[*] per saham.	●	●	●	●
Perkiraan Biaya Emisi	●			
Proforma Ekuitas Setelah Penawaran Umum	●	●	●	●

PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) 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 Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) Saham Baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 10,- (sepuluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan dengan kisaran rentang

harga pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) per 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 masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024.

Apabila Waran Seri I yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi Saham Baru dalam Perseroan maka pemegang saham yang tidak melaksanakan Waran Seri I akan terdilusi maksimal 12,09% (dua belas koma nol sembilan persen), maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum dan setelah pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan Waran		
	Nilai Nominal Rp10 per Saham			Nilai Nominal Rp10 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000		4.000.000.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	29,00	440.000.000	4.400.000.000	25,49
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	29,00	440.000.000	4.400.000.000	25,49
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	14,50	220.000.000	2.200.000.000	12,75
4. Masyarakat	417.300.000	4.173.000.000	27,50	417.300.000	4.173.000.000	24,18
5. Waran Seri I	-	-	-	208.650.000	2.086.500.000	12,09
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.517.300.000	15.173.000.000	100,00	1.725.950.000	17.259.500.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.482.700.000	24.827.000.000		2.274.050.000	22.740.500.000	

Keterangan mengenai Waran Seri I di bawah ini merupakan rangkuman dari Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan, namun bukan merupakan salinan selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam Akta tersebut.

A. Definisi

- Daftar pemegang Waran Seri I berarti suatu daftar yang mencatat nama, alamat pemegang Waran Seri I, nomor Surat Kolektif Waran Seri I dan keterangan lain yang dianggap perlu, yang merupakan daftar penjatahan Waran Seri I pada akhir Tanggal Penjatahan.
- Formulir Pelaksanaan Waran Seri I berarti permohonan yang disampaikan oleh Pemegang Waran Seri I, untuk melakukan Pelaksanaan Waran Seri I yang tersedia di Kantor Pengelolaan Administrasi Waran Seri I, pada saat pelaksanaan Waran Seri I, formulir tersebut melekat pada asli Surat Kolektif Waran Seri I, atau bukti lain yang dikeluarkan oleh KSEI yang memberikan hak kepada masing-masing Pemegang Waran Seri I untuk dipergunakan sebagai Pelaksanaan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan KSEI.
- Jangka Waktu Pelaksanaan berarti jangka waktu dapat dilaksanakan Waran Seri I yang dimulai dari 6 (enam) bulan sejak tanggal Waran Seri I diterbitkan sampai dengan 6 (enam) bulan berikutnya, yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
- Pelaksanaan Waran Seri I I berarti pelaksanaan hak beli Saham Baru oleh Pemegang Waran Seri I.

- e. Penerbitan Waran Seri I berarti akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum Perseroan.
- f. Pemegang Waran Seri I berarti individu atau orang-orang atau badan-badan hukum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku khususnya peraturan di bidang Pasar Modal, yang memegang Waran Seri I dan namanya terdaftar dalam daftar Pemegang Waran Seri I atau individu atau orang-orang atau badan hukum yang memiliki Waran Seri I yang merupakan Pemegang Rekening di Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian sesuai peraturan KSEI.
- g. Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti kepemilikan sejumlah Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Emiten yang memuat nama, alamat dan jumlah Waran Seri I serta keterangan lain yang dianggap perlu.
- h. Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Emiten sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dengan jumlah sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) yang merupakan saham yang ditempatkan dan disetor penuh oleh Emiten yang menjadi bagian dari modal saham Emiten lainnya, satu dan lain dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal khususnya ketentuan KSEI yang berlaku.
- i. Waran Seri I berarti efek yang diterbitkan oleh Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham sebagaimana diatur dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.

B. Hak Atas Waran Seri I

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

C. Bentuk dan Denominasi

Ada 2 (dua) bentuk Waran Seri I yang akan diterbitkan oleh Perseroan, yaitu:

- a. Bagi Pemegang Yang Berhak yang sudah melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing masing pemegang Waran Seri I di KSEI dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I.
- b. Bagi Pemegang Yang Berhak yang belum melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, maka Waran Seri I akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Waran Seri I yang mencantumkan nama dan alamat pemegang waran, jumlah waran yang dimiliki, jumlah waran yang dapat dipergunakan untuk membeli saham dan keterangan lain yang diperlukan.

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

- a. 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 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024 dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar dengan kisaran rentang harga sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) per Waran Seri I, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I;
- b. 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;
- c. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana di tentukan selambat-lambatnya tanggal 9 Agustus 2024 pada pukul 15.00 (lima belas) WIB, 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 Waran Seri I adalah 12 (dua belas) bulan dimana dalam masa jangka waktu tersebut Waran Seri I dapat diperdagangkan di Bursa Efek. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I adalah 6 (enam) bulan sejak tanggal Waran Seri I diterbitkan sampai dengan 6 bulan berikutnya, yang berlaku mulai tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024. Masa Perdagangan waran seri I berlaku sejak tanggal 9 Agustus 2023 sampai dengan 9 Agustus 2024.

F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

- a. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I untuk memesan saham Perseroan adalah 6 (enam) bulan atau lebih sejak tanggal penerbitan Waran Seri I, yang berlaku mulai tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024.
- b. 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 Perseroan yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I;
- c. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I;
- d. Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya menjadi Saham Baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I. Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (untuk selanjutnya disebut "Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan").
- e. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali;

- f. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam masa berlaku Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham Hasil Pelaksanaan;
- g. Dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya Pemegang Waran Seri I. Pada Hari Kerja berikutnya Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari Bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan meminta persetujuan dari Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan dan Perseroan pada Hari Kerja berikutnya harus telah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai hal-hal tersebut di atas.
- h. Dalam waktu 4 (empat) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterimanya atau ditolaknyanya permohonan untuk pelaksanaan.
- i. Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan dari Perseroan, maka Pemegang Waran Seri I dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Seri I wajib menyerahkan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pemegang Waran Seri I.
- j. Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I, Perseroan membuka dan mengoperasikan rekening khusus. Apabila terjadi perubahan rekening khusus, maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat dan Kondisi butir 11 (sebelas) sebagaimana terlampir dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
- k. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut atas biaya pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Pengelola Administrasi Waran Seri I selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I baru atas nama pemegang Waran Seri I dalam jumlah yang sesuai dengan Waran Seri I yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I;
- l. Saham Hasil Pelaksanaan memberikan hak yang sama seperti saham yang lainnya yang telah diterbitkan Emiten kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham;
- m. Perseroan wajib menanggung semua biaya sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham Baru dan pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek;
- n. Apabila terjadi penyesuaian terhadap Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I karena adanya penggabungan dan/atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga dilakukan penyesuaian tersebut) pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) Hari Kerja sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku Efektif, sesuai dengan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I;

- o. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I yang berada dalam penitipan kolektif berlaku sesuai dengan ketentuan KSEI dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal;
- p. Setelah Tanggal Jatuh Tempo apabila Waran Seri I tersebut tidak dilaksanakan maka Waran Seri I tersebut menjadi batal dan tidak berlaku lagi dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.
- q. Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi saham dapat melakukan pembayaran Harga Pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindahbukuan ataupun setoran tunai (*in good funds*) kepada rekening bank Perseroan:

Nama Rekening : PT Multisarana Intan Eduka Tbk
Nama Bank : Bank [●]
Nomor Rekening : [●]

G. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Harga Pelaksanaan dan/atau jumlah Waran Seri I akan mengalami perubahan apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- (i) Bila terjadi perubahan nilai nominal terhadap Saham Emiten dari saham-saham yang sudah disetor penuh karena pemecahan nilai nominal (stock split) dan penggabungan nilai ---- nominal (reverse stock), maka:

- a. Harga Pelaksanaan Baru:

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

- b. 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

- c. Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulai Perdagangan Saham di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran luas.

- (ii) Perubahan jumlah saham Emiten sebagai akibat dari pembagian saham bonus atau saham dividen, konversi atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, penggabungan atau peleburan, maka jumlah Waran tidak mengalami perubahan dan yang berubah hanyalah harga pelaksanaannya saja:

Harga Pelaksanaan Baru:

$$\frac{A}{(A + B)} \times X$$

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

B = Jumlah saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen, atau tambahan saham akibat konversi, penggabungan atau peleburan.

X = Harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama.

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

Harga Pelaksanaan Baru:

$$\frac{(C - D)}{C} \times X$$

C = harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman penawaran umum terbatas.

X = Harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama.

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

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

F = harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu.

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

Penyesuaian ini berlaku efektif 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan pemesanan saham tambahan dalam rangka penawaran umum terbatas.

H. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

- a. 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.
- b. 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 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.
- c. 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 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.
- d. 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.
 - e. 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.
 - f. 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

- a. Apabila Surat Kolektif Waran Seri I mengalami kerusakan atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Perseroan dan oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I dinyatakan tidak dapat dipakai lagi, pemegang Surat Kolektif Waran Seri I yang bersangkutan harus mengajukan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I;
- b. Perseroan, melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I, akan memberikan penggantian 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 melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I untuk kemudian dimusnahkan. Jika Pengelola Administrasi Waran Seri I menolak memberi pengganti Surat Kolektif Waran Seri I, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib memberikan alasan penolakan tersebut kepada pemegang Waran Seri I secara tertulis dengan tembusan kepada Perseroan dan OJK dalam waktu 6 (enam) Hari Kerja setelah diterimanya permintaan tersebut;
- c. Apabila Surat Kolektif Waran Seri I hilang atau musnah, Surat Kolektif Waran Seri I yang baru akan diterbitkan dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang sah dan dengan memberikan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I dan diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- d. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta pengeluaran pengganti Surat Kolektif Waran Seri I tersebut;
- e. Asli Surat Kolektif Waran Seri I yang telah dikeluarkan penggantinya tersebut tidak berlaku lagi;
- f. Perseroan dan atau Pengelola Administrasi Waran Seri I berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan sehubungan dengan pembuktian dan penggantian kerugian pihak yang mengajukan permintaan penggantian Surat Kolektif Waran Seri I dan hal-hal lain yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan;
- g. Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek sehubungan dengan pengeluaran Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak. Dalam hal ini, semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran,

penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung oleh mereka yang mengajukan permohonan penggantian Surat Kolektif Waran Seri I tersebut;

- h. Tata cara penggantian Surat Kolektif Waran Seri I dilakukan mengikuti tata cara yang berlaku untuk penggantian surat Saham dengan memperhatikan ketentuan Bursa Efek dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia serta dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

J. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Bima Registra
Satrio Tower , 9th Floor A2
Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 Kuningan Setiabudi - Jakarta Selatan
No. Telp. 021 2598 4818
Email: ipo@bimaregistra.co.id

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 Hasil Pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas pelaksanaan Waran Seri I adalah saham yang disetor penuh dan merupakan bagian dari modal saham Perseroan. Dengan demikian, pemegang saham hasil pelaksanaan yang sah akan memiliki hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham Emiten lainnya. Pencatatan saham hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Saham dilakukan pada Tanggal Pelaksanaan Waran Seri I.

L. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

- a. Apabila dalam jangka waktu Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi usaha, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada pemegang Waran Seri I.
- b. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain, maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku baik dalam perjanjian, pernyataan, atau ketentuan yang berlaku, dan pemegang Waran Seri I dapat melaksanakan Waran Seri I menjadi saham di perusahaan hasil penggabungan dengan memperhatikan ketentuan dalam perjanjian, pernyataan, atau ketentuan yang berlaku ini dan peraturan perundangan yang berlaku. Jika selama periode pelaksanaan Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain, maka perusahaan yang menerima penggabungan Perseroan atau perusahaan yang merupakan hasil peleburan dengan Emiten berkewajiban untuk bertanggung-jawab dan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku. Apabila Perseroan akan dilikuidasi atau dibubarkan, pada pemegang Waran Seri I yang belum melakukan pelaksanaan atas warannya akan diberikan kesempatan untuk melakukan pelaksanaan warannya sampai dengan tanggal yang ditetapkan kemudian oleh Perseroan.

M. Perubahan

Dengan memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran Seri I, kecuali mengubah Jangka Waktu Pelaksanaan, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I;
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap perubahan Penerbitan Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Emiten selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatanganinya perubahan 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% (lima puluh persen) tidak menyatakan keberatan secara tertulis kepada Perseroan, maka pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut;
- c. Setiap perubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notarial dan perubahan tersebut mengikat Perseroan dan pemegang Waran Seri I dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran, peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan ketentuan KSEI.

Setelah akta Perubahan Pernyataan Penerbitan Waran ditandatangani maka harus diberitahukan kepada pemegang Waran Seri I, pemberitahuan atas setiap perubahan Penerbitan Waran Seri I harus diberitahukan oleh Emiten kepada pemegang Waran Seri I sesuai dengan pasal 11 Penerbitan Waran Seri I.

Perubahan tersebut mengikat Emiten dan Pemegang Waran Seri I sejak akta perubahan bersangkutan dibuat, dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran serta Peraturan Pasar Modal.

Perseroan dapat merubah Pernyataan Penerbitan Waran sebelum Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif dengan mengenyampingkan ketentuan di atas.

N. Hukum yang berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BEI

Perseroan merencanakan akan mencatatkan saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana ini pada PT Bursa Efek Indonesia selanjutnya disebut sebagai ("BEI") sesuai dengan surat BEI No. S-04128/BEI.PP1/05-2023 tanggal 24 Mei 2023 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas. Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak-banyaknya 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) saham yang seluruhnya merupakan saham baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan atau sebesar 27,50% (dua puluh tujuh koma lima puluh persen) dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham. Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.100.000.000 (satu miliar seratus juta) saham terdiri atas (i) Imanuel Herman Prawiromaruto sejumlah 440.000.000 (empat ratus empat puluh juta) saham (ii) Suzanna Rosa Prawiromaruto sejumlah 440.000.000 (empat ratus empat puluh juta) saham (iii) Swandriyani Hudiyanto sejumlah 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta) saham

Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak-banyaknya 1.517.300.000 (satu miliar lima ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) saham, atau sejumlah 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan atau disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Bersamaan dengan pencatatan saham di atas, dicatatkan juga sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini atau sebanyak-banyaknya 18,97% (delapan belas koma sembilan tujuh persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh Perseroan pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana saham ini disampaikan. Sehingga jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI setelah pelaksanaan konversi Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya 1.725.950.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta sembilan ratus lima puluh ribu) saham.

Tidak ada pembatasan dalam pencatatan saham-saham yang diterbitkan sebelum pernyataan pendaftaran. Tidak terdapat batasan dan/atau kualifikasi atas hak-hak pemegang saham dan pengaruhnya terhadap hak pemegang saham serta tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham tidak dibutuhkan persetujuan dan persyaratan dari instansi berwenang.

PEMBATASAN ATAS SAHAM YANG DITERBITKAN SEBELUM PENAWARAN UMUM

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana Saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, dilarang untuk mengalihkan seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif.

Sebagaimana diatur dalam POJK No. 25/2017 bahwa para pemegang saham yaitu Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudiyanto berdasarkan Surat Pernyataan Pemegang Saham tertanggal 2 Maret 2023 telah menyatakan tidak mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif. Berkenaan dengan hal tersebut, maka pemegang saham Perseroan, yaitu Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudiyanto dilarang untuk mengalihkan saham-saham yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

Selanjutnya, pemegang saham Perseroan yaitu Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudiyanto, berdasarkan surat pernyataan tertanggal 2 Maret 2023 dan tanggal 31 Maret 2023 menyatakan bahwa tidak akan melepaskan pengendaliannya atas Perseroan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 12 (dua belas) bulan setelah Penawaran Umum Perdana Saham menjadi efektif.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham seluruhnya akan digunakan untuk:

1. Sekitar 70% (tujuh puluh persen) akan digunakan untuk rencana pengadaan lahan, baik melalui akuisisi (baik aset maupun perusahaan pemilik aset) ataupun sewa/kerjasama jangka panjang serta pembangunan gedung sekolah baru. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum dapat memastikan lokasi dan luasan serta belum melakukan perjanjian atau kesepakatan dengan pihak calon penjual, dikarenakan rencana ekspansi akan tergantung dari besaran dana hasil Penawaran Umum yang akan diperoleh nantinya. Namun demikian, secara umum lokasi yang ditargetkan adalah di wilayah Jawa Tengah dan Bali, dimana selain dekat dengan lokasi usaha Perseroan saat ini, potensi di kedua wilayah tersebut diyakini cukup besar. Perseroan saat ini masih dalam tahap mengidentifikasi beberapa pilihan lokasi yang dipandang strategis dan memastikan pelaksanaan rencana ini akan mengikuti peraturan & ketentuan yang berlaku, khususnya terkait dengan POJK No.17 /POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha dan 42 /POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
2. Sekitar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan untuk modal kerja yang akan digunakan Perseroan untuk membiayai aktivitas operasional rutin dari manajemen properti Perseroan seperti biaya karyawan, biaya perawatan dan perbaikan ringan gedung (*maintenance* properti), dan biaya operasional lainnya.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, seluruhnya akan digunakan untuk modal kerja yang akan digunakan Perseroan untuk membiayai aktivitas operasional rutin dari manajemen properti Perseroan seperti biaya karyawan, biaya perawatan dan perbaikan ringan gedung (*maintenance* properti), dan biaya operasional lainnya.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum Perdana tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan kas internal Perseroan atau menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau lembaga keuangan dan/atau sumber lainnya.

Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015. Realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum tersebut juga akan dipertanggungjawabkan secara berkala setiap tahun kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan ke OJK dibuat secara berkala setiap 6 bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan pertama kali wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat setelah tanggal penyerahan efek untuk Penawaran Umum Saham Perdana. Laporan realisasi penggunaan dana wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah tanggal laporan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan.

Dalam hal terjadi perubahan penggunaan dana tersebut, Perseroan wajib:

- a. Menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK; dan

- b. Memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No.30/2015.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 54/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar [%] dari nilai Penawaran Umum Saham Perdana yang meliputi:

- I. Biaya jasa penyelenggaraan (*manajemen fee*) sekitar [%] (% persen).
- II. Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sekitar [%] (% persen).
- III. Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sekitar [%] (% persen).
- IV. Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sekitar [%] (% persen) yang terdiri dari biaya jasa Akuntan Publik sekitar [%] (% persen); Konsultan Hukum sekitar [%] (% persen); dan Notaris sekitar [%] (% persen).
- V. Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal berupa biaya jasa Biro Administrasi Efek sekitar [%] (% persen)
- VI. Biaya Lain-lain sekitar [%] (% persen) yang terdiri dari biaya Pernyataan Pendaftaran ke OJK, Biaya Pencatatan ke BEI dan KSEI, penyelenggaraan *due diligence meeting*, iklan surat kabar, percetakan Prospektus, promosi dan *roadshow investor*.

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

III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Laporan Posisi Keuangan

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

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono, Auditor Independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Helli Isharyanto Budi Susetyo, CPA, dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1021 pada tanggal 5 Juli 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasi.

Laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Setijawati & Hemy, Auditor Independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Setijawati, CPA, dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0553 pada tanggal 22 April 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasi.

Di bawah ini juga menyajikan data keuangan Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 31 Mei 2023 guna memenuhi persyaratan POJK No. 7/POJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dan SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, sebagai akibat dari pandemi Covid-19 sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan kebijakan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Perseroan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 diambil dari laporan keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik.

Laporan Posisi Keuangan

Keterangan	(dalam Rupiah)		
	31 Mei* 2023	31 Desember 2022	2021
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	5.941.972.951	7.156.626.647	3.479.635.492
Piutang lain-lain	-	76.300.000	214.350.000
Pajak dibayar dimuka	1.066.864.588	1.162.000.003	1.156.960.041
Uang muka	2.475.624.595	1.345.000.000	
Jumlah Aset Lancar	9.484.462.134	9.739.926.650	4.850.945.533

ASET TIDAK LANCAR

Aset tetap	199.388.115	-	1.414.051.672
Properti investasi	82.871.600.000	82.871.600.000	17.311.291.903
Jumlah Aset Tidak Lancar	83.070.988.115	82.871.600.000	18.725.343.575
JUMLAH ASET	92.555.450.249	92.611.526.650	23.576.289.108

*tidak diaudit

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*	31 Desember	
	2023	2022	2021
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang lain-lain	204.200	900.000	
Beban akrual	527.500.000	645.000.000	
Utang pajak	2.864.455	430.075.024	94.652.107
Pendapatan diterima dimuka	2.199.895.835	3.771.250.000	3.100.000.000
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			234.005.200
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.730.464.490	4.847.225.024	3.428.657.307
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		-	416.815.000
Pendapatan diterima dimuka	8.468.750.000	7.348.750.000	8.210.000.000
Liabilitas imbalan kerja	118.317.000	118.317.000	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	8.587.067.000	7.467.067.000	8.626.815.000
JUMLAH LIABILITAS	11.317.531.490	12.314.292.024	12.055.472.307

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*	31 Desember	
	2023	2022	2021
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 10 per saham pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan Rp 1.000.000 pada 31 Desember 2021			
Modal dasar – 4.000.000.000 saham pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.100.000.000 saham pada 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 600 saham pada 31 Desember 2021			
	11.000.000.000	11.000.000.000	600.000.000
Saldo Laba	70.237.918.759	69.297.234.626	10.920.816.801

Keterangan	31 Mei*	31 Desember	
	2023	2022	2021
TOTAL EKUITAS	81.237.918.759	80.297.234.626	11.520.816.801
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	92.555.450.249	92.611.526.650	23.576.289.108

*tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Pendapatan	1.571.354.165	1.291.666.667	3.711.666.667	3.100.000.000
Beban pokok pendapatan	(236.487.110)	(776.888.118)	(2.447.703.058)	(2.274.471.840)
LABA BRUTO	1.334.867.055	514.778.549	1.263.963.609	825.528.160
Beban umum dan administrasi	(261.340.376)	(240.248.236)	(571.149.556)	(275.951.179)
Beban pajak final	(157.135.414)	(129.166.667)	(359.166.667)	(310.000.000)
Penghasilan keuangan	30.242.599	41.648.370	89.618.174	51.823.195
Biaya keuangan	(5.949.731)	(4.512.136)	(10.132.374)	(11.150.677)
Penghasilan (beban) operasi lain - neto			67.395.646.529	(29.970.757)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	940.684.133	182.499.880	67.808.779.715	250.278.742
BEBAN PAJAK KINI			(32.361.890)	-
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			-	-
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
LABA PER SAHAM DASAR	0,86	304.166	62	417.131

*tidak diaudit

Laporan Arus Kas

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	1.120.000.000	1.460.000.000	3.445.366.667	3.440.000.000
Pembayaran untuk operasional	(1.654.989.372)	(452.779.705)	(2.270.474.445)	(1.547.330.388)
Pembayaran pajak final	(502.135.557)	(280.278.993)	(361.566.667)	(310.000.000)
Pembayaran biaya keuangan	(5.949.731)	(4.512.136)	(10.132.374)	(11.150.677)
Penerimaan penghasilan keuangan	30.242.599	41.648.370	89.618.174	51.823.195

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(1.012.832.061)	764.077.536	892.811.355	1.623.342.130
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS INVESTASI				
Perolehan aset tetap	(201.821.635)	-	-	(517.039.960)
Hasil penjualan aset tetap	-	-	1.435.000.000	534.090.910
Hasil penjualan properti investasi	-	-	1.000.000.000	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(201.821.635)	-	2.435.000.000	17.050.950
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN				
Pembayaran dividen		(1.000.000.000)	(2.000.000.000)	
Penerimaan setoran modal			3.000.000.000	-
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan bukan bank		(108.869.500)	(650.820.200)	(312.957.800)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan		(1.108.869.500)	349.179.800	(312.957.800)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK KAS DAN BANK AWAL PERIODE	(1.214.653.696)	(344.791.964)	3.676.991.155	1.327.435.280
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE	7.156.626.647	3.479.635.492	3.479.635.492	2.152.200.212
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE	5.941.972.951	3.134.843.528	7.156.626.647	3.479.635.492

*tidak diaudit

Rasio Keuangan

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pendapatan	21,65%	19,73%		-0,64%
Beban pokok pendapatan	-69,56%	7,62%		266,87%
Laba bruto	159,31%	53,11%		-66,98%
Laba (rugi) tahun berjalan	415,44%	26980,37%		-86,17%
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	415,44%	26980,37%		-86,17%
Jumlah aset	-0,06%	292,82%		4,05%
Jumlah liabilitas	-8,09%	2,15%		5,86%
Jumlah ekuitas	1,17%	596,98%		2,22%
Rasio Profitabilitas (%)				
Marjin Laba Kotor	84,95%	34,05%		26,63%
Marjin Laba Bersih	59,86%	1826,04%		8,07%
Rasio Laba Kotor terhadap Total Aset	3,45%	1,36%		3,50%
Rasio Laba Bersih terhadap Total Aset	2,44%	73,29%		1,06%
Rasio Laba Kotor terhadap Total Ekuitas	3,94%	1,57%		7,17%
Rasio Laba Bersih terhadap Total Ekuitas	2,78%	84,41%		2,17%
Rasio Likuiditas (x)				
Current Ratio	3,47	2,01		1,41
Quick Ratio	2,18	1,49		1,08
Cash Ratio	2,18	1,48		1,01
Rasio Aktivitas (x)				
Liabilitas terhadap Ekuitas	0,14	0,15		1,05

Keterangan	31 Mei	31 Desember	
	2023	2022	2021
<i>Liabilitas terhadap Aset</i>	0,12	0,13	0,51
Rasio Solvabilitas (x)			
<i>Interest Coverage Ratio</i>	n/a	32,93	21,49
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	n/a	1,77	3,18

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini harus dibaca bersama-sama dengan Ikhtisar Data Keuangan Penting, laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan terkait, dan informasi keuangan lainnya, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Laporan keuangan tersebut telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Analisa dan pembahasan ini disajikan berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono dan ditandatangani oleh Helli Isharyanto Budi Susetyo, CPA, pada tanggal 5 Juli 2023 sebagai akuntan publik dengan opini wajar tanpa modifikasi.

1. UMUM

PT Multisarana Intan Eduka Tbk ("**Perseroan**") didirikan berdasarkan Akta No. 136 tanggal 30 Juli 2011 yang dibuat oleh Sitaesmi Puspawati Subianto, S.H., Notaris di Kota Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-44479.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0073183.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65451 dan Tambahan Berita Negara No. 90 tanggal 9 November 2012. ("**Akta Pendirian Perseroan**").

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 24 tanggal 28 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0013172.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0033068 tanggal 1 Maret 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0096058 tanggal 1 Maret 2023, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0042212.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 ("**Akta No 24/2023**"), yang mana para pemegang saham menyetujui untuk merubah seluruh Anggaran Dasar sehubungan perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, dimana para pemegang saham menyetujui penyesuaian seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal termasuk Peraturan Bapepam Nomor: IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.

Berdasarkan anggaran dasar terakhir Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang real estat dan aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya.

Kegiatan usaha Perseroan pada saat ini adalah penyewaan real estate untuk sektor pendidikan.

2. ANALISA KEUANGAN

Tabel dibawah ini menyajikan penjualan, beban pokok penjualan, laba bruto, laba sebelum pajak penghasilan, laba tahun berjalan dan laba komprehensif Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022, dan 2021.

a. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Pendapatan	1.571.354.165	1.291.666.667	3.711.666.667	3.100.000.000
Laba Kotor	1.334.867.055	514.778.549	1.263.963.609	825.528.160
Laba sebelum pajak penghasilan	940.684.133	182.499.880	67.808.779.715	250.278.742
Laba bersih tahun berjalan	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
Laba Per Saham Dasar	0,86	304.166	62	417.131

*tidak diaudit

1) Pendapatan

Perbandingan pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Pendapatan Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp1,57 miliar yang berasal dari sewa properti IPH School Surabaya. Pendapatan tercatat meningkat signifikan sebesar Rp280 juta, atau sebesar 21,65% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Peningkatan pendapatan di periode ini dikontribusikan oleh peningkatan pendapatan sewa yang diterima Perseroan di periode ini.

Perbandingan pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Pendapatan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp3,71 miliar yang mayoritas berasal dari sewa gedung IPH School Surabaya. Pendapatan tercatat meningkat signifikan sebesar Rp612 juta, atau sebesar 19,73% dibandingkan periode 31 Desember 2021. Peningkatan ini tidak terlepas dari skema kontrak sewa yang diterapkan Perseroan dimana selain bersifat jangka panjang, terdapat penerapan kenaikan sewa per tahunnya. Selain peningkatan pendapatan sewa, peningkatan pendapatan di tahun 2022 juga dikontribusikan oleh jasa *manajemen fee* yang diterima Perseroan pada periode tersebut.

2) Laba Kotor

Perbandingan laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Laba kotor pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp1,33 miliar. Laba kotor tercatat meningkat signifikan sebesar Rp820 juta, atau 159,31% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Hal ini karena perubahan kebijakan Perseroan dalam mencatatkan properti investasi dari metode biaya menjadi metode *fair value* sehingga Perseroan tidak mencatatkan penyusutan sejak tahun 2023.

Perbandingan laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Laba kotor pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1,26 miliar. Laba kotor tercatat meningkat signifikan sebesar Rp438 juta, atau 53,11% dibandingkan periode 31 Desember 2021. Hal ini sejalan dengan peningkatan pendapatan yang diterima Perseroan pada periode tersebut.

3) Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Perbandingan laba sebelum pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Laba sebelum pajak penghasilan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp941 juta. Laba sebelum pajak penghasilan tercatat meningkat sebesar Rp758 juta atau sebesar 415% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan laba kotor pada periode tersebut.

Perbandingan laba sebelum pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Laba sebelum pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp67,81 miliar. Laba sebelum pajak penghasilan tercatat meningkat signifikan sebesar Rp67,56 miliar dibandingkan periode 31 Desember 2021. Hal ini karena adanya surplus atas revaluasi properti investasi serta *gain* atas penjualan aset tetap yang dibukukan Perseroan di tahun tersebut.

4) Laba Tahun Berjalan

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Laba tahun berjalan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp941 juta. Laba tahun berjalan tercatat meningkat sebesar Rp758 juta atau sebesar 415% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan laba sebelum pajak pada periode tersebut.

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Laba tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp67,78 miliar, atau meningkat signifikan sebesar Rp67,53 miliar dibandingkan periode 31 Desember 2021 yang sejalan dengan peningkatan laba sebelum pajak.

5) Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Laba komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp941 juta. Laba komprehensif tahun berjalan tercatat meningkat sebesar Rp758 juta atau sebesar 415% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan laba sebelum pajak pada periode tersebut.

Perbandingan laba komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Laba komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp67,78 miliar, atau meningkat signifikan sebesar Rp67,53 miliar dibandingkan periode 31 Desember 2021 yang sejalan dengan peningkatan laba tahun berjalan pada periode tersebut.

b. Laporan Posisi Keuangan

Tabel berikut menggambarkan perkembangan jumlah aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021.

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Mei*	31 Desember	
	2023	2022	2021
Aset Lancar	9.484.462.134	9.739.926.650	4.850.945.533
Aset Tidak Lancar	83.070.988.115	82.871.600.000	18.725.343.575
Total Aset	92.555.450.249	92.611.526.650	23.576.289.108
Liabilitas Jangka Pendek	2.730.464.490	4.847.225.024	3.428.657.307
Liabilitas Jangka Panjang	8.587.067.000	7.467.067.000	8.626.815.000
Total Liabilitas	11.317.531.490	12.314.292.024	12.055.472.307
Ekuitas	81.237.918.759	80.297.234.626	11.520.816.801

*tidak diaudit

1) Aset Lancar

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp9,48 miliar, sedikit mengalami penurunan sebesar Rp255 juta atau sebesar 2,62% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp9,74 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan adanya penurunan saldo kas di periode tersebut.

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp9,74 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp4,89 miliar atau sebesar 100,78% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp4,85 miliar. Kenaikan aset lancar terutama disebabkan adanya peningkatan kas atas setoran modal baru yang dilakukan pemegang saham di tahun 2022.

2) Aset Tidak Lancar

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Aset tidak lancar tercatat sedikit mengalami peningkatan sebesar Rp199 juta, atau sebesar 0,24% per 31 Mei 2023 dibandingkan dengan 31 Desember 2022. Hal ini karena adanya pengadaan peralatan gedung IPH School yang dibukukan Perseroan pada periode tersebut.

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp82,87 miliar, mengalami peningkatan signifikan sebesar Rp64,15 miliar atau sebesar 342,56% dibandingkan dengan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp18,72 miliar. Peningkatan aset tidak lancar ini terutama disebabkan oleh revaluasi atas properti investasi (gedung sekolah) milik Perseroan di tahun 2022.

3) Total Aset

Perbandingan total aset pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Total Aset Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp92,81 miliar, sedikit mengalami penurunan sebesar Rp56 juta atau sebesar 0,06% dibandingkan dengan total

aset pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp92,87 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan adanya penurunan saldo kas di periode tersebut.

Perbandingan total aset pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Total Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp92,61 miliar, mengalami peningkatan signifikan sebesar Rp69,03 miliar atau sebesar 292,82% dibandingkan dengan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp23,58 miliar. Peningkatan aset tidak lancar ini terutama disebabkan oleh revaluasi atas properti investasi (gedung sekolah) milik Perseroan di tahun 2022. Revaluasi ini dilakukan sebagai pengimplementasian metode *fair value* dalam pencatatan properti investasi Perseroan sehingga nilai yang tercatat merefleksikan *fair value* dari aset tersebut.

4) Liabilitas Jangka Pendek

Perbandingan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp2,73 miliar, mengalami penurunan sebesar Rp2,12 miliar atau sebesar 43,67% dibandingkan dengan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp4,85 miliar. Penurunan liabilitas jangka pendek terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan diterima dimuka (porsi jangka pendek) yang dibukukan di periode tersebut.

Perbandingan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp4,85 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp1,42 miliar atau sebesar 41,37% dibandingkan dengan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp3,43 miliar. Kenaikan liabilitas jangka pendek terutama disebabkan oleh beban akrual atas jasa profesional yang dibukukan pada periode tersebut.

5) Liabilitas Jangka Panjang

Perbandingan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp8,59 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp1,12 miliar atau sebesar 11,25% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp7,47 miliar. Peningkatan liabilitas jangka panjang terutama disebabkan peningkatan pendapatan diterima dimuka (porsi jangka panjang) yang dibukukan pada periode tersebut.

Perbandingan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp7,47 miliar, mengalami penurunan sebesar Rp1,16 miliar atau sebesar 13,44% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp8,63 miliar. Kenaikan liabilitas jangka panjang terutama disebabkan liabilitas imbalan kerja pada periode tersebut.

6) Total Liabilitas

Perbandingan total liabilitas pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp11,32 miliar, mengalami penurunan sebesar Rp997 juta atau sebesar 8,09% dibandingkan dengan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp12,31 miliar. Penurunan total liabilitas terutama disebabkan oleh penurunan beban akrual dan pendapatan diterima dimuka pada periode tersebut.

Perbandingan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp12,31 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp259 juta atau sebesar 2,15% dibandingkan dengan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp12,06 miliar. Kenaikan total liabilitas terutama disebabkan oleh beban akrual dan liabilitas imbalan kerja yang dibukukan pada tahun 2022.

7) Ekuitas

Perbandingan ekuitas pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp81,24 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp941 juta atau sebesar 1,17% dibandingkan dengan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp80,30 miliar. Peningkatan ekuitas ini terutama dikontribusikan oleh saldo laba positif yang dibukukan Perseroan per 31 Mei 2023.

Perbandingan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp80,30 miliar, mengalami peningkatan signifikan sebesar Rp68,78 miliar atau sebesar 596,98% dibandingkan dengan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp11,52 miliar. Peningkatan ekuitas ini terutama dikontribusikan oleh surplus atas revaluasi properti investasi serta setoran modal baru yang dibukukan di tahun 2022.

c. Arus Kas

Laporan arus kas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(1.012.832.061)	764.077.536	892.811.355	1.623.342.130
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(201.821.635)	-	2.435.000.000	17.050.950
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	-	(1.108.869.500)	349.179.800	(312.957.800)

*tidak diaudit

Pola arus kas Perseroan mengikuti pola arus kas perusahaan properti sewa. Dimana arus kas operasi berasal dari pendapatan sewa. Sementara arus kas investasi berasal dari pengadaan aset tetap penunjang operasional Perseroan.

1) Arus Kas dari Aktivitas Operasi

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	1.120.000.000	1.460.000.000	3.445.366.667	3.440.000.000
Pembayaran untuk operasional	(1.654.989.372)	(452.779.705)	(2.270.474.445)	(1.547.330.388)
Pembayaran pajak final	(502.135.557)	(280.278.993)	(361.566.667)	(310.000.000)
Pembayaran biaya keuangan	(5.949.731)	(4.512.136)	(10.132.374)	(11.150.677)
Penerimaan penghasilan keuangan	30.242.599	41.648.370	89.618.174	51.823.195
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(1.012.832.061)	764.077.536	892.811.355	1.623.342.130

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Arus kas keluar bersih dari aktivitas operasi Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 terutama berasal dari pembayaran operasional Perseroan pada periode tersebut. Arus kas keluar pada 31 Mei 2023 tercatat meningkat dibandingkan periode 31 Januari 2022 karena adanya peningkatan pembayaran utang pajak serta pembayaran biaya-biaya yang berkaitan dengan persiapan Perseroan untuk IPO yang bersifat *one time cost* pada periode tersebut.

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Arus kas masuk bersih dari aktivitas operasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 terutama berasal dari penerimaan kas dari sewa gedung sekolah IPH School pada periode tersebut sebesar Rp3,94 miliar. Arus kas masuk bersih dari aktivitas operasi tercatat mengalami penurunan sebesar Rp730 juta dibandingkan periode 31 Desember 2021 karena adanya pembayaran jasa profesional yang dilakukan pada tahun 2022.

Pola arus kas dari aktivitas operasi terutama didominasi oleh penerimaan dari pendapatan sewa dan pengeluaran untuk beban operasinya.

2) Arus Kas dari Aktivitas Investasi

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS INVESTASI				
Perolehan aset tetap	(201.821.635)	-	-	(517.039.960)
Hasil penjualan aset tetap	-	-	1.435.000.000	534.090.910
Hasil penjualan properti investasi	-	-	1.000.000.000	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(201.821.635)	-	2.435.000.000	17.050.950

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Per 31 Mei 2023, arus kas dari aktivitas investasi berasal dari pengadaan peralatan untuk gedung IPH School.

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Arus kas masuk bersih masuk dari aktivitas investasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp2,43 miliar yang terutama berasal dari hasil penjualan aset tetap dan properti investasi pada periode tersebut.

Pola arus kas dari aktivitas investasi tercatat hanya berasal dari pengadaan dan penjualan aset tetap penunjang untuk kebutuhan operasional Perseroan.

3) Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN				
Pembayaran dividen	-	(1.000.000.000)	(2.000.000.000)	-
Penerimaan setoran modal	-		3.000.000.000	-
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan bukan bank	-	(108.869.500)	(650.820.200)	(312.957.800)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	-	(1.108.869.500)	349.179.800	(312.957.800)

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Belum ada aktivitas pendanaan yang dilakukan Perseroan per 31 Mei 2023.

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Arus kas masuk bersih dari aktivitas pendanaan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp349 juta yang terutama berasal dari setoran modal yang dibukukan di tahun 2022.

Perseroan menggunakan pendanaan dari modal sendiri dan fasilitas kredit dari bank dan nonbank yang digunakan untuk membeli aset tetap penunjang operasional Perseroan.

d. Likuiditas dan Sumber Pendanaan

Likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas keuangan jangka pendeknya. Kebutuhan likuiditas Perseroan terutama diperlukan untuk kebutuhan belanja modal, yang sumber utamanya berasal dari penerimaan kas dari pelanggan dan sumber lainnya. Dengan mempertimbangkan sumber keuangan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi dan dana hasil Penawaran Umum, Perseroan berkeyakinan memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasinya.

Hingga tanggal prospektus diterbitkan, Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan.

Dalam hal modal kerja tidak mencukupi, langkah yang akan dilakukan Perseroan untuk mendapatkan modal kerja tambahan berasal dari fasilitas pinjaman dari bank maupun pendanaan dari pemegang saham Perseroan.

Perseroan tidak melihat adanya kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian di luar rencana Penawaran Umum yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Kedepannya, Perseroan akan terus mengandalkan arus kas dari aktivitas operasi untuk terus mendanai kegiatan operasi dan belanja modal Perseroan. Selain itu, diharapkan pertumbuhan laba yang terus meningkat juga akan semakin meningkatkan tingkat likuiditas Perseroan.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

Dalam penyusunan laporan keuangannya, Perseroan menggunakan estimasi dan pertimbangan yang dievaluasi secara berkala berdasarkan pengalaman historis dan faktor-faktor lain, termasuk ekspektasi peristiwa masa depan yang diyakini wajar berdasarkan kondisi yang ada. Hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Estimasi dan asumsi yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di dalam catatan laporan keuangan Perseroan.

Berikut adalah ringkasan dari perubahan kebijakan akuntansi yang material dari Perseroan:

- a. Perubahan kebijakan akuntansi dari laporan keuangan yang berdasarkan ETAP menjadi laporan keuangan yang berdasarkan PSAK
- b. Perubahan kebijakan akuntansi pada akun properti investasi dari berdasarkan metode biaya menjadi metode revaluasi.

Berikut adalah dampak kualitatif dan kuantitatif dari perubahan tersebut terhadap kinerja keuangan Perseroan:

- a. Perubahan kebijakan akuntansi dari laporan keuangan yang berdasarkan ETAP menjadi laporan keuangan yang berdasarkan PSAK menandakan Perseroan sudah berkembang dan dapat melakukan transaksi-transaksi dengan akuntabilitas publik yang lebih besar, seperti mendapatkan pinjaman bank yang lebih besar maupun melakukan transaksi IPO ataupun mengeluarkan obligasi.
- b. Perubahan kebijakan akuntansi pada akun properti investasi dari berdasarkan metode biaya menjadi metode revaluasi akan membuat laporan keuangan Perseroan menjadi lebih update dengan nilai wajar property investasi yang lebih sesuai dengan periode laporan keuangannya.

4. BELANJA MODAL

Secara historis, belanja modal Perseroan terutama terdiri dari pembelian kendaraan.

Tabel di bawah ini menggambarkan informasi mengenai belanja modal Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Tanah	-	-
Bangunan	-	-
Kendaraan	-	1.088.671.960
Jumlah belanja modal	-	1.088.671.960

Sumber dana yang digunakan untuk belanja modal berasal dari modal sendiri dan fasilitas kredit dari bank & nonbank Perseroan. Kendaraan digunakan untuk kegiatan operasional Perseroan.

5. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, telah terjadi penyebaran virus Covid-19 di seluruh dunia termasuk Indonesia yang menyebabkan ketidakpastian makro ekonomi terkait dengan volatilitas nilai tukar mata uang asing, harga, dan permintaan. Perkembangan di masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar, tingkat persediaan atau situasi lain diluar kendali Perusahaan. Peningkatan jumlah infeksi Covid-19 yang signifikan atau penyebaran yang berkepanjangan dapat mempengaruhi Indonesia dan operasi Perusahaan. Manajemen akan terus memantau dan mengatasi risiko dan ketidakpastian terkait hal ini di masa mendatang.

6. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA

Kebijakan manajemen dan institusi yang berdampak pada industri Perseroan antara lain:

Kegiatan Perseroan sampai dengan saat ini termasuk ke dalam kegiatan usaha yang hanya diwajibkan untuk membuat surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup dikarenakan kriteria usaha dan/atau kegiatan perseroan tidak berdampak penting berdasarkan Undang-Undang No. 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (“UULH”).

Namun demikian apabila di kemudian hari, kegiatan Perseroan menyebabkan Perseroan wajib memiliki dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) atau Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), maka Perseroan akan tunduk pada UULH dan peraturan pelaksanaannya.

Sampai dengan saat ini, Perseroan belum pernah diberikan sanksi untuk membayar atas pelanggaran lingkungan hidup dalam menjalankan kegiatan usahanya. Perseroan berkomitmen untuk selalu bertanggung jawab dalam memastikan kepatuhan terhadap peraturan-peraturan sehubungan dengan perizinan lingkungan dan akan terus berupaya untuk mengurangi dampak lingkungan yang berpengaruh buruk terhadap lingkungan sekitar.

7. KEJADIAN YANG SIFATNYA LUAR BIASA DAN TIDAK BERULANG LAGI DIMASA DATANG

Berdasarkan laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 tidak terdapat kejadian yang sifatnya luar biasa dan tidak berulang lagi di masa yang akan datang.

8. TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL ATAU JARANG TERJADI

Berdasarkan laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 tidak terdapat transaksi yang tidak normal atau jarang terjadi.

V. FAKTOR RISIKO

Sebelum memutuskan untuk berinvestasi dalam Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, calon investor diperingatkan bahwa risiko ini mungkin melibatkan Perseroan, lingkungan dan negara di mana Perseroan beroperasi, serta saham Perseroan. Oleh karena itu, calon investor diharapkan untuk membaca, memahami, dan mempertimbangkan seluruh informasi yang disajikan dalam Prospektus ini, termasuk informasi yang berkaitan dengan risiko usaha yang dihadapi oleh Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebelum membuat keputusan investasi yang menyangkut saham Perseroan. Seluruh risiko yang disajikan dalam Prospektus ini mungkin memiliki dampak negatif dan material terhadap kinerja Perseroan secara keseluruhan, termasuk kinerja operasional dan keuangan, dan mungkin memiliki dampak langsung terhadap harga perdagangan saham Perseroan, sehingga dapat mengakibatkan calon investor mungkin kehilangan seluruh atau sebagian dari investasinya. Risiko-risiko yang belum diketahui Perseroan atau yang dianggap tidak material dapat juga mempengaruhi kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasi, kinerja keuangan, atau prospek usaha Perseroan.

Risiko-risiko yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Sementara seluruh risiko ini 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 USAHA PERSEROAN

Risiko Ketergantungan terhadap Tenant Tunggal

Bisnis utama Perseroan adalah menyewakan asetnya yaitu berupa tanah dan bangunan sekolah kepada 1 tenant, yaitu Yayasan Intan Eduka. Oleh karena itu, setiap kegiatan operasional dan kinerja keuangan yang dihasilkan oleh tenant ini sangat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan. Kontribusi Yayasan Intan Eduka sangat mempengaruhi profitabilitas Perseroan karena seluruh pendapatan dari Perseroan berasal dari pembayaran sewa dari tenant tunggal ini.

B. RISIKO USAHA MATERIAL YANG BERKAITAN DENGAN BISNIS PERSEROAN

1. Risiko Kerusakan Aset Tetap Perseroan

Risiko gangguan kegiatan usaha berupa kerusakan berat pada sebagian besar aset tetap Perseroan, yang mana apabila terjadi secara bersamaan dan dalam jangka waktu yang lama dapat menyebabkan timbulnya kerugian. Kejadian kerusakan aset tetap tersebut dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja dan prospek Perseroan.

2. Risiko Persaingan Usaha

Dunia pendidikan merupakan lahan bisnis yang cukup menjanjikan sehingga terus bermunculan sekolah-sekolah baru dan atau pemain lama yang meningkatkan daya jual dengan merenovasi fasilitasnya sehingga lebih *up to date*. Akibatnya jika daya saing sekolah yang menyewa gedung milik Perseroan turun maka kemampuan tenant membayar sewa juga akan berpotensi menurun.

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Perekonomian Global

Pertumbuhan dan melambatnya ekonomi Indonesia akan berimbas secara langsung terhadap pertumbuhan pendapatan dari Perseroan. Perubahan kondisi perekonomian dunia yang mengakibatkan menurunnya daya beli masyarakat tentunya ikut mempengaruhi keputusan masyarakat dalam berbagai hal, salah satunya alokasi anggaran pendidikan untuk anak. Perubahan secara negatif pada pertumbuhan ekonomi, tingkat suku bunga dan tingkat inflasi dan fluktuasi nilai tukar yang terjadi di suatu negara dapat berpengaruh pada alokasi anggaran pendidikan ini yang secara tidak langsung juga akan mempengaruhi bisnis Perseroan.

2. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, tidak tertutup kemungkinan timbulnya gugatan hukum dari pihak ketiga kepada Perseroan. Apabila terdapat gugatan yang dimenangkan oleh pihak penggugat, maka hal tersebut akan berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan dan kinerja operasional Perseroan.

3. Risiko Likuiditas

Perseroan menghadapi risiko likuiditas apabila Perseroan tidak mempunyai arus kas yang memadai guna mencukupi pemenuhan kebutuhan operasional dan kewajiban keuangan pada saat jatuh tempo. Kegagalan Perseroan dalam mengelola arus kas sebagai pemenuhan kegiatan operasional dan kewajiban keuangan pada saat jatuh tempo memberikan dampak yang buruk pada kegiatan operasional dan kegiatan usaha Perseroan.

D. RISIKO TERKAIT INVESTASI SAHAM PERSEROAN

1. Risiko Tidak Likuidnya Perdagangan Saham Perseroan Di Bursa

Terdapat risiko terkait tidak likuidnya Saham Yang Ditawarkan pada Penawaran Umum ini, mengingat jumlah Saham Yang Ditawarkan Perseroan tidak terlalu besar. Selanjutnya, meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan yang diperdagangkan akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan bahwa saham Perseroan akan dimiliki satu atau beberapa pihak tertentu yang tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder. Dengan demikian, Perseroan tidak dapat memprediksi apakah pasar dari saham Perseroan akan aktif atau likuiditas saham Perseroan akan terjaga.

2. Risiko Harga Saham Yang Dapat Sangat Berfluktuasi

Harga Penawaran saham setelah Penawaran Umum dapat berfluktuasi dan mungkin diperdagangkan pada harga yang secara signifikan berada di bawah Harga Penawaran Umum dan tidak menarik, tergantung dari banyak faktor antara lain:

- prospek usaha dan kegiatan operasional Perseroan;
- perbedaan antara hasil kinerja keuangan dan kegiatan operasional Perseroan yang sebenarnya dibandingkan dengan perkiraan para investor dan analis;
- perubahan dalam rekomendasi atau persepsi para analis pada Perseroan atau Indonesia;
- adanya akuisisi, kerjasama strategis, joint venture atau divestasi yang signifikan;
- perubahan pada kondisi ekonomi, sosial, politik atau pasar di Indonesia;
- keterlibatan dalam litigasi;

- perubahan harga efek bersifat ekuitas dari perusahaan-perusahaan asing (terutama di Asia) di pasar berkembang; dan
- fluktuasi harga pasar saham-saham secara keseluruhan di Bursa Efek Indonesia.

3. Risiko Kemampuan Perseroan Membayar Dividen di Masa Depan

Kemampuan Perseroan untuk mengumumkan pembagian dividen bergantung pada kinerja keuangan dan operasional Perseroan serta keberhasilan implementasi strategi untuk tumbuh di masa depan yang mencakup faktor-faktor kompetisi, peraturan, teknis, lingkungan, kondisi perekonomian secara umum, permintaan atas jasa, dan faktor-faktor tertentu lainnya yang terdapat pada industri atau proyek tertentu yang dikerjakan oleh Perseroan, dimana sebagian besar berada di luar kendali Perseroan. Perseroan tidak dapat menjamin dapat membagi dividen, atau bahwa Direksi dari Perseroan akan merekomendasi, atau Pemegang Saham akan menyetujui pembayaran dividen.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO-RISIKO MATERIAL YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS

VI. 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 tertanggal 5 Juli 2023 sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan, atas laporan posisi keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono, dengan opini wajar tanpa modifikasi.

Perseroan menyajikan data keuangan Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 guna memenuhi persyaratan POJK No. 7/POJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dan SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK Nomor S-68/D.04/2023 tentang Keberlakuan Kebijakan Relaksasi Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 tanggal 02-03-2023 (dua Maret dua ribu dua puluh tiga), sebagai akibat dari pandemi Covid-19 sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan kebijakan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Perseroan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 diambil dari laporan keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik.

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

A. Keterangan Tentang Perseroan

1. Riwayat Singkat Perseroan

PT Multisarana Intan Eduka Tbk ("**Perseroan**") didirikan berdasarkan Akta No. 136 tanggal 30 Juli 2011 yang dibuat oleh Sitaesmi Puspawati Subianto, S.H., Notaris di Kota Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-44479.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0073183.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65451 dan Tambahan Berita Negara No. 90 tanggal 9 November 2012. ("**Akta Pendirian Perseroan**"). Perseroan memulai kegiatan operasionalnya sejak tahun 2011.

Berdasarkan Akta No. 136/2011, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	100	100.000.000	40,00
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	100	100.000.000	40,00
3. Swandriyani Hudianto	50	50.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	250.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	750	750.000.000	

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 24 tanggal 28 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0013172.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0033068 tanggal 1 Maret 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0096058 tanggal 1 Maret 2023, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0042212.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 ("**Akta No 24/2023**"), yang mana para pemegang saham Perseroan menyetujui, antara lain:

- a. Menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan diantaranya perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan penyesuaian anggaran dasar dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang mencakup antara lain:
 1. Menyetujui perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka, dengan menambahkan pada akhir nama Perseroan dengan kata singkatan "Tbk" sehingga penulisan nama Perseroan menjadi PT Multisarana Intan Eduka Tbk.
 2. Menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan diantaranya perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan untuk disesuaikan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Tahun 2020 (KBLI 2020) dan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal termasuk Peraturan IX.J.1 dan POJK.
- b. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan Perseroan, yang merupakan saham baru yang dikeluarkan dari portepel sebanyak banyaknya sebesar 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) saham baru atau sebanyak-banyaknya 27,5% (dua puluh tujuh koma

koma persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum, masing-masing saham tersebut dengan nilai nominal Rp10,00 (sepuluh Rupiah), yang ditawarkan kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*), yang ditawarkan dengan harga penawaran, disertai penerbitan sebanyak-banyaknya sebesar 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I.

- c. Menyetujui pengesampingan/pelepasan hak masing-masing pemegang saham untuk tidak mengambil bagian atas penerbitan saham baru yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*).
- d. Menyetujui memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) termasuk pengeluaran waran Seri I, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 1. penunjukan seluruh lembaga dan profesi penunjang sehubungan dengan proses Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*)
 2. menandatangani semua pernyataan, perjanjian dan akta-akta yang berhubungan dengan Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*);
 3. menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan prospektus ringkas, perbaikan dan/atau tambahan atas prospektus ringkas, prospektus awal, prospektus final, info memo dan/atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan bagi Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*);
 4. menegosiasikan dan menandatangani perjanjian lainnya terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) dengan syarat dan ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;
 5. menandatangani dan mengajukan pernyataan pendaftaran untuk diajukan kepada OJK;
 6. menetapkan harga penawaran dan harga waran Seri I;
 7. menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) dan rasio jumlah waran Seri I;
 8. menentukan penggunaan dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) setelah dikurangi dengan biaya emisi termasuk untuk melakukan penyesuaian atas rencana penggunaan dana dengan mempertimbangkan kepentingan terbaik Perseroan;
 9. mendaftarkan Saham Perseroan dalam penitipan kolektif Indonesia Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sesuai dengan peraturan yang berlaku; dan
 10. mencatatkan 100% (seratus persen) saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk peraturan di bidang pasar modal.
- e. Menyetujui pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai realisasi jumlah saham yang telah dikeluarkan dalam Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan.
- f. Menyetujui memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai realisasi jumlah Waran Seri I yang telah dilaksanakan menjadi saham dan sehubungan dengan hal tersebut meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan setelah pelaksanaan waran Seri I yang dilaksanakan setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
- g. Menyetujui pemberian kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk menyatakan sebagian atau seluruh keputusan rapat ini (jika diperlukan) dan untuk menyatakan kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dalam Akta Notaris sebagaimana tersebut dalam mata acara pertama serta mengajukan permohonan persetujuan, pemberitahuan atas perubahan Anggaran Dasar Perseroan kepada Menkumham dan

melakukan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan hal tersebut, termasuk, untuk menghadap pejabat yang berwenang, menyampaikan keterangan-keterangan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan, untuk hadir di hadapan institusi dan badan pemerintah yang terkait untuk melakukan seluruh permohonan termasuk kepada instansi yang berwenang sebagaimana dipersyaratkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dan untuk mengambil dan melakukan setiap dan seluruh tindakan lain atau untuk melakukan tindakan lain apa pun juga yang diperlukan atau sepatutnya diperlukan atau dianggap perlu, dalam pelaksanaan keputusan rapat, tanpa ada yang dikecualikan.

- h. Menyetujui Perubahan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.
- i. Menyetujui perubahan alamat Perseroan.

Berikut ini adalah ringkasan peristiwa penting dalam riwayat historis Perseroan.

Tahun 2011

Perseroan mulai didirikan pada tahun 2011 dengan memulai usahanya pada bidang-bidang jasa pendidikan non formal, jasa penempatan pelajar di dalam dan luar negeri, perpustakaan, jasa pendidikan non formal swasta lainnya, dan sarana penunjang bidang pendidikan. Ditahun yang sama, Perseroan mengakuisisi tanah dan gedung di Jl. Pattimura no.2. Gedung tersebut kemudian disewa oleh Yayasan Intan Eduka yang menaungi SD-SMA IPH Schools.

Perseroan juga mengakuisisi tanah di Jalan Pattimura no.24 yang kemudian disewa bangun pakai oleh Yayasan Intan Eduka di tanggal 1 November tahun 2011.

Tahun 2015

Pembangunan konstruksi gedung sekolah di Jalan Pattimura no. 24 selesai pada tahun 2015. Gedung ini kemudian dioperasikan sebagai Playgroup & Kindergarten sejak Juli 2015.

Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 Akta No. 24/2023, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang real estat dan aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha sebagai berikut:

a. 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.

b. Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak opsi Mesin Kantor Dan Peralatannya (KBLI 77394)

Mencakup kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (operational leasing) semua jenis mesin kantor dan peralatannya tanpa operator, seperti mesin tik, mesin akuntansi, mesin dan peralatan penghitung (cash register, kalkulator elektronik dan lain-lain), mesin pengolah data, mesin fotokopi, furnitur kantor dan sejenisnya. Termasuk penyewaan komputer dan perlengkapannya tanpa operatornya.

2. Perkembangan Permodalan Dan Kepemilikan Saham Perseroan

Berikut ini perubahan struktur permodalan serta susunan pemegang saham dari sejak Perseroan berdiri sampai dengan Prospektus ini diterbitkan sebagai berikut:

Tahun 2011

Berdasarkan Akta Pendirian No 136 tanggal 30 Juli 2011, yang dibuat di hadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-44479.01.01.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0073183.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011, susunan pemegang saham Perseroan dan struktur permodalan sebagaimana disebutkan di atas adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	100	100.000.000	40,00
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	100	100.000.000	40,00
3. Swandriyani Hudianto	50	50.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	250.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	750	750.000.000	

Tahun 2012

Berdasarkan Akta Penegasan No 67 tanggal 21 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Kota Surabaya, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-39072.AH.01.02.Tahun 2012 tanggal 19 Juli 2012, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0065551.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 19 Juli 2012, telah terjadi peningkatan modal dasar Perseroan dari Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) menjadi Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan modal disetor dari Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) menjadi Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) melalui penyetoran uang tunai. Peningkatan modal disetor dilakukan dengan cara menambah saham baru sebanyak 350 (tiga ratus lima puluh) saham atau sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang diambil bagian sebanyak 140 (seratus empat puluh) saham oleh Tn.Immanuel Herman Prawiromaruto, sebanyak 140 (seratus empat puluh) saham oleh Ny.Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan sebanyak 70 (tujuh puluh) saham oleh Ny.Swandriyani Hudianto, sehingga komposisi pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.000	2.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	240	240.000.000	40,00
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	240	240.000.000	40,00
3. Swandriyani Hudianto	120	120.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	600	600.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	1.400	1.400.000.000	

Tahun 2013 - 2021

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan serta susunan pemegang saham.

Tahun 2022

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 37 tanggal 9 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., M.Kn.,

Notaris di Kota Surabaya, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0091456.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 16 Desember 2022, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0253901.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 16 Desember 2022 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0327522 tanggal 16 Desember 2022 serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0253901.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 16 Desember 2022, telah terjadi perubahan nilai nominal saham dari Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi Rp10,- (sepuluh Rupiah), peningkatan modal dasar dari Rp2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah) menjadi Rp40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah), dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari Rp600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) menjadi Rp11.000.000.000,- (sebelas miliar Rupiah) yang dilakukan melalui penerbitan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba ditahan dan penyetoran uang tunai ke dalam kas Perseroan dengan rincian pengambilbagian sebagai berikut:

- a. Pembagian saham dividen sebesar Rp7.400.000.000,- (tujuh miliar empat ratus juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Imanuel Herman Prawiromaruto sebesar Rp2.960.000.000,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh juta Rupiah);
 - Suzanna Rosa Prawiromaruto sebesar Rp2.960.000.000,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh juta Rupiah); dan
 - Swandriyani Hudianto sebesar Rp1.480.000.000,- (satu miliar empat ratus delapan puluh juta Rupiah).
- b. Penyetoran uang tunai ke dalam kas Perseroan sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Imanuel Herman Prawiromaruto sebesar Rp1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta Rupiah) berdasarkan bukti setor Bank BCA pada tanggal 13 Desember 2022;
 - Suzanna Rosa Prawiromaruto sebesar Rp1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta Rupiah) berdasarkan bukti setor Bank BCA pada tanggal 13 Desember 2022; dan
 - Swandriyani Hudianto sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) berdasarkan bukti setor Bank BCA pada tanggal 13 Desember 2022.

Sehingga komposisi pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp10,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	4.000.000.0000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.100.000.000	11.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	2.900.000.000	29.000.000.000	

3. Perizinan yang Dimiliki Oleh Perseroan

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memiliki izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan kegiatanusaha yang dilakukan Perseroan, yakni:

No	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi Penerbit	Masa Berlaku Perizinan
1.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 9120500771889 yang diterbitkan tanggal 18 Juli 2019 oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan

No	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi Penerbit	Masa Berlaku Perizinan
			peraturan perundang-undangan.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	NPWP No. 03.177.832.7-606.000 yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak KPP Pratama SBY Gubeng, dengan SKT No. PEM-509/WPJ.11/KP.0403/2011 tanggal 13 September 2011 yang diterbitkan oleh KPP Pratama SBY Gubeng, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur I, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.	Berlaku sepanjang Perseroan menjalankan kegiatan usaha.
3.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP)	SPPKP No. PEM-296/WPJ.11/KP.0403/2011 tanggal 24 November 2011 yang diterbitkan oleh KPP Pratama SBY Gubeng, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur I, Kementerian Keuangan Republik Indonesia	Berlaku sepanjang Perseroan menjalankan kegiatan usaha.
4.	Sertifikat Standar	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91205007718890003 yang diterbitkan tanggal 25 Januari 2023 oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS atas nama Walikota Surabaya, Kepala DPMPSTP Kota Surabaya.	Berlaku sepanjang Perseroan menjalankan kegiatan usaha.
5.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Surat Izin Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188/1147-94/436.6.2/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 27 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang	Berlaku sepanjang tidak ada perubahan dalam fungsi bangunan
6.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Serta Pertanahan Kota Surabaya No. 188.4/350-94/436.7.4/2023 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 20 Januari 2023, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang	Berlaku sepanjang tidak ada perubahan dalam fungsi bangunan
7.	Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK)	Surat Keterangan Rencana Kota No. 420/6716/436.7.4/2022 tanggal 15 November 2022 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan, Pemerintah Kota Surabaya	Berlaku sepanjang tidak ada perubahan terhadap peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum penerbitan SKRK dan tidak ada perubahan substansi pemanfaatan ruang dalam SKRK ini
8.	Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK)	Surat Keterangan Rencana Kota No. 420/7667/436.7.4/2022 tanggal 26 Desember 2022 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan, Pemerintah Kota Surabaya	Berlaku sepanjang tidak ada perubahan terhadap peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum penerbitan SKRK dan tidak ada perubahan substansi pemanfaatan ruang dalam SKRK ini
9.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 24 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Perseroan. SPPL ini berlaku untuk lokasi usaha yang beralamat di Jl. Pattimura (Jl. Raya Darmo Permai III) No. 24, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya.	SPPL berlaku selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
10.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 31 Mei 2023.. yang diterbitkan oleh Perseroan. SPPL ini berlaku untuk lokasi usaha yang beralamat di Jl. Pattimura No. 2,	SPPL berlaku selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan

No	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi Penerbit	Masa Berlaku Perizinan
	Lingkungan Hidup (SPPL)	Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya.	peraturan perundang-undangan.
11.	Registrasi pada Sistem Registrasi Pengembang (SIRENG)	Perseroan telah terdaftar pada SIRENG sejak tanggal 13 Maret 2023	-
12.	Sertifikat Laik Fungsi (SLF)	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. 500.16.7.2/108/D/SLF/436.7.15/2023 tanggal 14 April 2023 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya.	5 (lima) tahun sejak diterbitkan
13.	Sertifikat Laik Fungsi (SLF)	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. 500.16.7.2/115/D/SLF/436.7.15/2023 tanggal 17 April 2023 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya.	5 (lima) tahun sejak diterbitkan

4. Kepemilikan dan Penguasaan Harta Kekayaan Perseroan

A. Benda Bergerak (untuk kategori kendaraan)

I. Kendaraan bermotor roda dua

Perseroan tidak memiliki aset berupa kepemilikan atas kendaraan bermotor roda dua.

II. Kendaraan bermotor roda empat

Perseroan tidak memiliki aset berupa kepemilikan atas kendaraan bermotor roda empat.

B. Benda Tidak Bergerak berupa Tanah dan Bangunan

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Lokasi	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir
1	SHGB	2399	Perseroan	Jl. Segi Delapan Indah, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Jawa Timur	2622	7 Agustus 2012	16 Desember 2037
2	SHGB	2068	Perseroan	Jl. Raya Darmo Permai III, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Jawa Timur	1047	10 May 2004	16 Desember 2037

Tanah dan Bangunan Atas nama Perseroan.

5. Perjanjian – Perjanjian Perseroan Dengan Pihak Afiliasi Yang Dianggap Penting

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki beberapa perjanjian penting yang material dengan rincian sebagai berikut:

1. Perjanjian Afiliasi

- a. Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 1 Desember 2015 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 1 Desember 2021 antara Yayasan Intan Eduka (“**Yayasan**”) dan Perseroan.

Objek Sewa : 1 (satu) unit bangunan berukuran 4.556,7 (empat ribu lima ratus lima puluh enam koma tujuh) meter persegi, yang terletak diatas sebidang tanah 2.622,72 (kurang lebih dua ribu enam ratus dua puluh dua koma tujuh puluh dua) meter persegi yang merupakan dari sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Sonokwijen milik Perseroan (“**Objek Sewa**”)

Jangka Waktu : 22 (dua puluh dua) tahun, yang dimulai pada tanggal 1 Desember 2015 sampai dengan tanggal 1 Desember 2037, kecuali bila jangka waktu diperpanjang atas persetujuan bersama secara tertulis oleh para pihak.

Tujuan Sewa : Perseroan menyewakan kepada Yayasan Objek Sewa yang hanya boleh digunakan sebagai fasilitas pendidikan

Uang Sewa : Yayasan akan memberikan kontribusi kepada Perseroan sebagai uang sewa sebesar Rp71.112.824.000 (tujuh puluh satu miliar seratus dua belas juta delapan ratus dua puluh empat ribu Rupiah) dengan perincian biaya sewa per tahun sebagai berikut:

- Bulan Desember tahun 2015 sebesar Rp193.000.000 (seratus sembilan puluh tiga juta Rupiah);
- Tahun 2016 – 2021 sebesar Rp2.316.000.000 (dua miliar tiga ratus enam belas juta Rupiah) per tahun;
- Tahun 2022 sebesar Rp2.540.000.000 (dua miliar lima ratus empat puluh juta Rupiah);
- Tahun 2023 sebesar Rp2.811.250.000 (dua miliar delapan ratus sebelas juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah);
- Tahun 2024 sebesar Rp2.951.813.000 (dua miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga belas ribu Rupiah);
- Tahun 2025 sebesar Rp3.089.323.000 (tiga miliar delapan puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu Rupiah);
- Tahun 2026 sebesar Rp3.263.998.000 (tiga miliar dua ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu Rupiah);
- Tahun 2027 sebesar Rp3.448.406.000 (tiga miliar empat ratus empat puluh delapan juta empat ratus enam ribu Rupiah);
- Tahun 2028 – 2030 sebesar Rp3.725.593.000 (tiga miliar tujuh ratus dua puluh lima juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu Rupiah) per tahun;
- Tahun 2031 – 2033 sebesar Rp3.874.617.000 (tiga miliar delapan ratus tujuh puluh empat juta enam ratus tujuh belas ribu Rupiah) per tahun; dan
- Tahun 2034 – 2037 sebesar Rp4.029.601.000 (empat miliar dua puluh Sembilan juta enam ratus satu ribu rupiah) per tahun.

Sejak tanggal 1 Desember 2015 sampai dengan tahun 2021, total uang sewa yang telah dibayarkan Yayasan kepada Perseroan

adalah sebesar Rp23.470.000.000 (dua puluh tiga miliar empat ratus tujuh puluh juta Rupiah) dengan perincian per tahun sebagai berikut:

- Bulan Desember tahun 2015 sebesar Rp9.270.000.000 (sembilan miliar dua ratus tujuh puluh juta Rupiah);
- Tahun 2016 – 2020 sebesar Rp2.400.000.000 (dua miliar empat ratus juta Rupiah) per tahun; dan
- Bulan Januari – November Tahun 2021 sebesar Rp2.200.000.000 (dua miliar dua ratus juta Rupiah).

Adapun sisa uang sewa yang harus dibayarkan Yayasan adalah sebesar Rp47.642.824.000 (empat puluh tujuh miliar enam ratus empat puluh dua juta delapan ratus dua puluh empat ribu Rupiah), yang akan dibayarkan dengan rincian per tahun sebagai berikut:*

- Desember tahun 2021 sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta Rupiah);
- Tahun 2022 – 2027 sebesar Rp2.400.000.000 (dua miliar empat ratus juta Rupiah) per tahun;
- Tahun 2028 – 2031 sebesar Rp3.200.000.000 (tiga miliar dua ratus juta Rupiah) per tahun;
- Tahun 2032 - 2034 sebesar Rp3.800.000.000 (tiga miliar delapan ratus juta Rupiah) per tahun;
- Tahun 2035 - 2036 sebesar Rp3.850.000.000 (tiga miliar delapan ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun; dan
- Bulan Januari – Mei 2037 sebesar Rp1.142.824.000 (satu miliar seratus empat puluh dua juta delapan ratus dua puluh empat ribu rupiah).

Harga sewa tidak termasuk pajak penghasilan atau sewa dan PPN. Pajak akan menjadi tanggungan masing-masing pihak.

Hak
Kewajiban
Perseroan

dan : Berhak untuk mendapatkan pembayaran dari Yayasan.

Hak
Kewajiban
Yayasan

- dan :
- Atas biayanya sendiri harus memelihara dan merawat apa yang disewa dengan baik.
 - Memenuhi segala aturan dan perintah yang berwajib atas Objek Sewa.
 - Menanggung denda atau kerugian yang perlu dibayarkan Perseroan yang disebabkan kelalaian Perseroan.
 - Menanggung segala biaya untuk membetulkan kerusakan kecuali kerusakan yang disebabkan keadaan kahar yang diluar kesalahan Yayasan.
 - Menanggung segala biaya sehubungan dengan perubahan dan/atau tambahan pada Objek Sewa dan berkewajiban mendapatkan persetujuan dari Perseroan atas perubahan dan/atau tambahan tersebut.

- Menanggung pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan rekening air dan listrik.

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan negeri di Surabaya

*Note:

Terhitung sejak tahun 2015 hingga 2022, jumlah pembayaran sewa yang telah diterima Perseroan adalah sebesar Rp26.070.000.000 (dua puluh enam miliar tujuh puluh juta Rupiah)

Perjanjian ini merupakan perjanjian afiliasi dikarenakan pengurus Yayasan Intan Eduka, yaitu Bapak Imanuel Herman Prawiromaruto dan Ibu Suzanna Rosa Prawiromaruto merupakan pemegang saham dan juga manajemen Perseroan.

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian ini, sehingga perjanjian ini masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

- b. Perjanjian Bangun Serah tanggal 1 Desember 2015 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Bangun Serah tanggal 1 Desember 2021 antara Yayasan Intan Eduka ("**Yayasan**") dan Perseroan.

- Objek : Lahan kosong dengan luas 1.047 (seribu empat puluh tujuh) meter persegi yang merupakan dari sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2068/Sonokwijen milik Perseroan ("**Objek Sewa**")
- Jangka Waktu : 22 (dua puluh dua) tahun, yang dimulai pada tanggal 1 Desember 2015 sampai dengan tanggal 1 Desember 2037, kecuali bila jangka waktu diperpanjang atas persetujuan bersama secara tertulis oleh para pihak.
- Tujuan Sewa : Perseroan menyewakan kepada Yayasan untuk mengelola Objek Sewa yang dipakai untuk dibagun gedung dan tidak tidak diperbolehkan penggunaan dalam bidang industri.
- Uang Sewa : Yayasan akan dikenakan biaya sewa sebesar Rp23.814.318.000 (dua puluh tiga miliar delapan ratus empat belas juta tiga ratus delapan belas ribu Rupiah) dengan perincian biaya sewa per tahun sebagai berikut:
 - Bulan Desember tahun 2015 sebesar Rp57.000.000 (lima puluh tujuh juta Rupiah);
 - Tahun 2016 – 2021 sebesar Rp684.000.000 (enam ratus delapan puluh empat juta Rupiah) per tahun;
 - Tahun 2022 – 2023 sebesar Rp960.000.000 (sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) per tahun;

- Tahun 2024 sebesar Rp1.008.000.000 (satu miliar delapan juta Rupiah);
- Tahun 2025 sebesar Rp1.068.480.000 (satu miliar enam puluh delapan juta empat ratus delapan puluh ribu Rupiah);
- Tahun 2026 sebesar Rp1.143.273.000 (satu miliar seratus empat puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh tiga Rupiah);
- Tahun 2027 sebesar Rp1.223.302.000 (satu miliar dua ratus dua puluh tiga juta tiga ratus dua ribu Rupiah);
- Tahun 2028 – 2030 sebesar Rp1.272.234.000 (satu miliar dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus tiga puluh empat ribu Rupiah) per tahun;
- Tahun 2031 – 2033 sebesar Rp1.323.123.000 (satu miliar tiga ratus dua puluh tiga juta seratus dua puluh tiga ribu Rupiah) per tahun; dan
- Tahun 2034 – 2037 sebesar Rp1.376.048.000 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh enam juta empat puluh delapan ribu rupiah) per tahun.

Sejak tanggal 1 Desember 2015 sampai dengan tahun 2021, uang sewa yang telah dibayarkan Yayasan kepada Perseroan sebesar total Rp5.760.000.000 (lima miliar tujuh ratus enam puluh juta Rupiah) dengan perincian per tahun sebagai berikut:

- Bulan Desember Tahun 2015 sebesar Rp80.000.000 (delapan puluh juta Rupiah);
- Tahun 2016 - 2020 sebesar Rp960.000.000 (sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) per tahun; dan
- Bulan Januari - November Tahun 2021 sebesar Rp880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta Rupiah).

Adapun sisa biaya sewa yang harus dibayarkan Yayasan adalah sebesar Rp18.054.318.000 (delapan belas miliar lima puluh empat juta tiga ratus delapan belas ribu Rupiah), yang akan dibayarkan dengan rincian per tahun sebagai berikut:*

- Bulan Desember Tahun 2021 sebesar Rp80.000.000 (delapan puluh juta rupiah);
- Tahun 2022 – 2027 sebesar Rp960.000.000 (sembilan ratus enam puluh juta Rupiah) per tahun;
- Tahun 2028 – 2031 sebesar Rp1.150.000.000 (satu miliar seratus lima puluh juta Rupiah) per tahun;
- Tahun 2032 – 2034 sebesar Rp1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta Rupiah) per tahun;
- Tahun 2035 – 2036 sebesar Rp1.350.000.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah) per tahun; dan
- Bulan Januari – Mei Tahun 2037 sebesar Rp1.014.318.000 (satu miliar empat belas juta tiga ratus delapan belas ribu Rupiah)

Harga sewa tidak termasuk pajak penghasilan atau sewa dan PPN. Pajak akan menjadi tanggungan masing-masing pihak.

Hak dan Kewajiban Perseroan : - Berhak untuk mendapatkan pembayaran dari Yayasan.

- Berhak atas kepemilikan bangunan yang akan dibangun oleh Yayasan pada Objek Sewa.
- Hak dan Kewajiban Yayasan : - Membangun gedung dan prasarana-prasaran penunjang lainnya dengan ketentuan segala biaya guna keperluan tersebut harus ditanggung oleh Yayasan.
- Melakukan pembayaran/pemotongan PPH final atas penggunaan sewa lahan.
 - Menanggung pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan rekening air dan listrik.
- Penyelesaian dan Kepemilikan atas Gedung setelah Jatuh Tempo : Setelah perjanjian berakhir, kepemilikan atas gedung yang dibangun di atas tanah Perseroan menjadi milik Perseroan
-
- Pengakhiran : -
- Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.
- Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di Surabaya

*Note:

Terhitung sejak tahun 2015 hingga 2022, jumlah pembayaran sewa yang telah diterima Perseroan adalah sebesar Rp6.800.000.000 (enam miliar delapan ratus juta Rupiah)

Perjanjian ini merupakan perjanjian afiliasi dikarenakan pengurus Yayasan Intan Eduka, yaitu Bapak Imanuel Herman Prawiromaruto dan Ibu Suzanna Rosa Prawiromaruto merupakan pemegang saham dan juga manajemen Perseroan.

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian ini, sehingga perjanjian ini masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

Setiap transaksi afiliasi antara Perseroan dengan afiliasinya, dilaksanakan sesuai dengan praktik usaha yang wajar (*arm's length*). Salah satu pendukung dari kewajaran transaksi ini adalah karena transaksi afiliasi material yang dilakukan dengan pihak afiliasi (dalam hal ini sewa) telah mengacu pada transfer pricing document yang diterbitkan oleh pihak independen dan perhitungan nilai pasar sewa berdasarkan prinsip penilaian yang berlaku sepanjang pengetahuan manajemen.

- c. Perjanjian Sewa Menyewa No. 010/MSIE/III/2023 tanggal 1 Maret 2023 antara Imanuel Herman Prawiromaruto ("**IHM**") dan Perseroan.

Objek : Ruang kantor berukuran 16 m2 (enam belas meter persegi) yang terletak pada bangunan di Jl. Raya Kedung Baruk 112-114, RT 003/RW 003, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur ("**Kantor**").

- Jangka Waktu : 12 (dua belas) bulan, yang dimulai pada tanggal 27 Februari 2023 sampai dengan tanggal 26 Februari 2024.
- Tujuan Sewa : Perseroan melakukan sewa Kantor untuk digunakan sebagai kantor operasional Perseroan.
- Uang Sewa : Rp24.000.000 (dua puluh empat juta Rupiah) per tahun tidak termasuk Pajak Penghasilan (PPH). Perseroan akan bertanggung jawab penuh untuk membayar PPh sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
- Hak dan Kewajiban Perseroan : - Berhak untuk memakai atau menggunakan Kantor untuk kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan peruntukkan sewa dan jangka waktu sewa;
 - Berhak untuk melakukan perubahan dan renovasi;
 - Berhak untuk menempatkan peralatan pendukung operasional dalam Kantor, antara lain Unit Pendingin Udara (AC), internet, *Closed-Circuit Television* (CCTV), kamera dan peralatan penunjang lainnya, memperoleh akses listrik atau saluran telepon dan fasilitas lainnya;
 - Berhak untuk melakukan pemeliharaan, perbaikan atau penggantian atas fasilitas dan peralatan penunjang yang diletakkan dalam Kantor, baik yang dilakukan sendiri oleh karyawan Perseroan maupun pihak lain yang ditunjuk oleh Perseroan;
 - Wajib melakukan pembayaran uang sewa;
 - Wajib menjaga keamanan dan memelihara kebersihan Kantor selama jangka waktu sewa; dan
 - Wajib bertanggung jawab atas semua kerusakan dan/atau cacat-cacat yang terjadi pada Kantor yang disebabkan oleh kelalaian Perseroan atau orang-orang yang menjadi tanggung jawab Perseroan dengan biaya sepenuhnya menjadi beban Perseroan, kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh keadaan memaksa.
- Hak dan Kewajiban IHM : - Berhak untuk menerima pembayaran atas uang sewa;
 - Berhak untuk mengadakan pemeriksaan atas Kantor bilamana diperlukan setelah memberitahukan terlebih dahulu kepada Perseroan; dan
 - Wajib, dengan cara yang telah disepakati dengan Perseroan, bertanggung jawab untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan-kerusakan Kantor (yang bukan disebabkan karena kesalahan Perseroan) yang mengakibatkan Kantor tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukannya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak kerusakan tersebut diberitahukan oleh Perseroan.

Pengakhiran : Perjanjian sewa menyewa ini akan berakhir demi hukum, apabila terjadi salah satu dan/atau beberapa kejadian-kejadian sebagaimana dibawah ini:

- Berakhirnya jangka waktu sewa;
- Terjadi pelanggaran oleh Perseroan atau IHM terhadap ketentuan perjanjian sewa;
- Kantor musnah sebagian maupun seluruhnya;
- Kantor diterlantarkan sedemikian rupa oleh Perseroan, sehingga hal tersebut dapat menimbulkan kerugian atau mara bahaya terhadap masyarakat umum ataupun dapat menyebabkan terjadinya penggunaan, pemanfaatan atau pendudukan secara tidak sah oleh pihak lain; atau
- Kantor memiliki kerusakan konstruksi yang tidak disebabkan oleh kelalaian atau pelanggaran Perseroan dan Perseroan dengan pertimbangannya menganggap bahwa kerusakan tersebut sulit diperbaiki atau membutuhkan waktu yang lama yang dapat mengganggu kegiatan usaha Perseroan dalam Perseroan.

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di Surabaya

Perjanjian ini merupakan perjanjian afiliasi dikarenakan Imanuel Herman Prawiromaruto merupakan pemegang saham Perseroan dan merupakan Direktur Utama Perseroan.

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian ini, sehingga perjanjian ini masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

2. Perjanjian Pihak Ketiga

a. Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 9 Desember 2022 antara Yayasan Bukit Pengharapan Bangsa ("**Yayasan BPB**") dan Perseroan.

Pendahuluan : PT Multisarana Intan Eduka ("**Pihak Pertama**") dan Yayasan Bukit Pengharapan Bangsa ("**Pihak Kedua**" atau "**Yayasan BPB**") bersepakat untuk bekerja sama dalam penyediaan fasilitas penunjang pendidikan (termasuk tanah dan bangunan) di wilayah Jawa Tengah dan Bali. Dalam kesepakatan ini, Pihak Pertama akan menyediakan lahan, bangunan, berikut dengan infrastruktur lain yang diperlukan oleh Pihak Kedua untuk keperluan fasilitas penunjang pendidikan ini.

Objek :

1. Luas tanah sekurang-kurangnya 1.500 m²;
2. Luas bangunan sekurang-kurangnya 662.300 m²;
3. Daya listrik sekurang-kurangnya 66.000 Watt;

4. Ruangan standard kelas belajar, sekurang-kurangnya 9 ruangan;
5. Ruang privat (guru) sekurang-kurangnya 3 ruangan;
6. Ruang bersama sekurang-kurangnya 6 ruangan, dengan luas minimum 350 m²;
7. Tempat parkir sekurang-kurangnya mampu menampung 8 kendaraan roda empat, dan 15 kendaraan roda dua; dan
8. Lain-lain lebih rinci akan dibahas dalam petunjuk teknis yang disepakati bersama.

Selanjutnya disebut sebagai ("**Objek Perjanjian**").

Jangka Waktu : Akan diatur lebih lanjut dalam perjanjian definitif antara para pihak yang akan ditandatangani dikemudian hari.

Tujuan : Perseroan akan menyediakan fasilitas penunjang pendidikan (termasuk tanah dan bangunan) dengan sistem sewa kepada Yayasan BPB untuk menjalankan kegiatan usahanya.

Uang : Akan diatur lebih lanjut dalam perjanjian definitif antara para pihak yang akan ditandatangani dikemudian hari.

Hak dan Kewajiban Perseroan :

- Menyediakan fasilitas penunjang pendidikan (termasuk tanah dan bangunan)
- Memberikan layanan fasilitas penunjang pendidikan yang baik dan layak
- Mendapatkan pembayaran atas biaya sewa
- Mendapatkan pembayaran atas biaya jasa manajemen supervisi dan pengelolaan properti, yang termasuk namun tidak terbatas pada biaya listrik, kebersihan, keamanan, dan perawatan
- Mendapatkan pembayaran atas biaya perawatan atau perbaikan, jika terjadi kerusakan akibat kesalahan Yayasan BPB

Hak dan Kewajiban Yayasan BPB :

- Menjaga kondisi fasilitas penunjang pendidikan Perseroan dan mengganti segala kerusakan/kerugian yang mungkin timbul akibat Yayasan BPB
- Membayar biaya sewa kepada Perseroan
- Membayar biaya jasa manajemen supervise dan pengelolaan properti, yang termasuk namun tidak terbatas pada biaya listrik, kebersihan, keamanan, dan perawatan
- Membayar biaya perawatan atau perbaikan, jika terjadi kerusakan akibat kesalahan Yayasan BPB
- Mendapatkan fasilitas penunjang pendidikan (termasuk tanah dan bangunan)

- Mendapatkan layanan fasilitas penunjang pendidikan yang baik dan layak

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian ini, sehingga perjanjian ini masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

b. Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 17 April 2023 antara PT Adicipta Cahaya Gemilang ("**ACG**") dan Perseroan.

Berdasarkan perjanjian ini, para pihak bekerjasama dimana ACG akan mencarikan lahan potensial kepada Perseroan dan melakukan pengurusan pengadaan lahan potensial tersebut untuk dibangun gedung sekolah yang akan digunakan oleh Perseroan untuk menjalankan usahanya. Para pihak sepakat bahwa, dalam rencana pencarian lahan potensial untuk Perseroan oleh ACG, ACG akan mencarikan 4 (empat) lahan potensial yang berada di Jawa Timur, Jawa Tengah dan Bali dengan fokus pencarian yakni lahan dengan luasan $\pm 2.000 \text{ m}^2$ (dua ribu meter persegi) sampai dengan $\pm 3.000 \text{ m}^2$ (tiga ribu meter persegi) yang khususnya berlokasi di daerah Tawangmangu, Provinsi Jawa Tengah dan Kecamatan Ubud, Provinsi Bali ("**Spesifikasi Tanah**"). Terlebih dari itu, spesifikasi pemberian bantuan pencarian dan pengurusan pengadaan lahan, harga, dan hal-hal lain yang belum diatur dalam Perjanjian ini akan di atur lebih lanjut dalam perjanjian definitif antara Para Pihak. Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:

a. Hak dan Kewajiban Perseroan:

- 1) Berhak untuk menerima opsi lahan potensial berdasarkan Spesifikasi Lahan kepada Perseroan dan mendapatkan jasa pengurusan pengadaan lahan potensial tersebut oleh ACG untuk Perseroan menjalankan usahanya.
- 2) Berkewajiban untuk membayar ACG biaya jasa pengadaan lahan (broker fee) sebesar 1,0% (satu persen) sampai dengan 3,0% (tiga persen) dari nilai kesepakatan jual-beli atau transaksi (tergantung peranan Pihak Kedua dalam proses pengadaan), biaya pengecekan lokasi termasuk peruntukan (fixed cost, Rp2.500.000 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) per titik lokasi yang disepakati bersama untuk di lakukan pengecekan lebih lanjut), dan biaya pengurusan perijinan (jika dibutuhkan akan diatur lebih lanjut secara terpisah), dan biaya lainnya yang akan diatur lebih lanjut dalam perjanjian lanjutan ("**Biaya Jasa**").

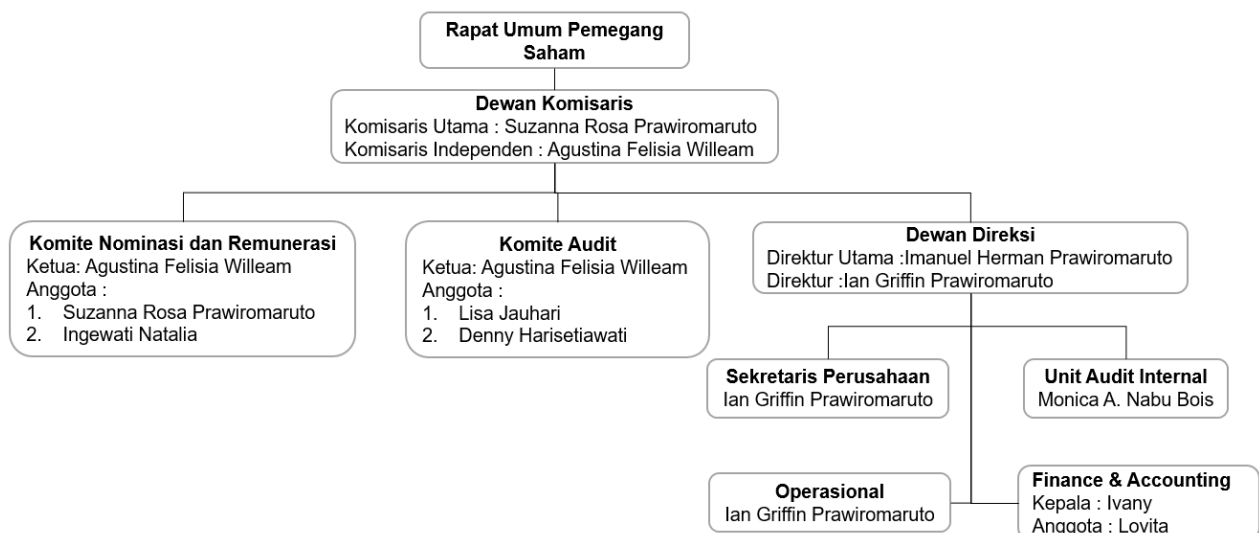
b. Hak dan Kewajiban ACG:

- 1) Berkewajiban untuk mencari lahan potensial berdasarkan Spesifikasi Lahan kepada Perseroan dan melakukan pengurusan pengadaan lahan potensial tersebut untuk Perseroan menjalankan usahanya.
- 2) Berhak untuk menerima pembayaran Biaya Jasa dari Perseroan.

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian ini, sehingga perjanjian ini masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

6. Struktur Organisasi Perseroan

Berikut adalah struktur organisasi Perseroan:



7. Manajemen dan Pengawasan Perseroan

Berdasarkan Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 24 tanggal 28 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0013172.AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023, (“**Akta No 24/2023**”), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Suzanna Rosa Prawiromaruto
 Komisaris Independen : Agustina Felisia Willeam

Direksi

Direktur Utama : Imanuel Herman Prawiromaruto
 Direktur : Ian Griffin Prawiromaruto

Bahwa penunjukan dan pengangkatan pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah sesuai dan memenuhi ketentuan POJK No. 33/2014. Penunjukan dan pengangkatan Komisaris Independen Perseroan juga telah sesuai dan memenuhi ketentuan POJK No. 33/2014.

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



Komisaris Utama

Suzanna Rosa Prawiromaruto

Warga Negara Indonesia, 59 tahun, lahir di Surabaya pada tanggal 9 Juni 1964. Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2023 dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 tahun sesuai dengan anggaran dasar.

Pendidikan:

1983 – 1987 : Sarjana Ekonomi di Universitas Wiconsin Madison, USA.

Riwayat Pekerjaan:

2023 - Sekarang : Komisaris Utama di PT Multisarana Intan Eduka Tbk
2011 – 2022 : Direktur PT Multi Sarana Intan Eduka Tbk
1995 – Sekarang : Sekretaris Yayasan Intan Eduka



Komisaris Independen

Agustina Felisia Willeam

Warga Negara Indonesia, 42 tahun, lahir di Jember pada tanggal 23 Agustus 1981. Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2023 – sekarang dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 tahun sesuai dengan anggaran dasar.

Pendidikan:

2017 – 2019 : Magister Akuntansi di Universitas Widya Mandala Surabaya
2000 – 2003 : Sarjana Akuntansi di Universitas Airlangga Surabaya
1997 – 2000 : SMAK Santo Paulus, Jember
1994 – 1997 : SMPK Maria Fatima, Jember
1988 – 1994 : SDK Maria Fatima, Jember

Riwayat Pekerjaan:

2023 - Sekarang : Komisaris Independen di PT Multisarana Intan Eduka Tbk
2011 – Sekarang : Partner KAP Teramihardja, Pradhono & Chandra (Surabaya) Member Firm of Rodl International GmbH
2008 – 2011 : KAP Tjahjadi Pradhono, Teramihardja (Surabaya)
2004 – 2008 : KAP Pradhono & Setijawati (Surabaya)
2003 – 2004 : KAP Pradhono (Surabaya)



Direktur Utama

Immanuel Herman Prawiromaruto

Warga Negara Indonesia, 61 tahun, lahir di Surabaya pada tanggal 16 Desember 1962. Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2011 – sekarang dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 tahun sesuai dengan anggaran dasar.

Pendidikan:

- 2021 - 2022 : Profesor Teologia di STT Anugerah Indonesia
- 1985 -1987 : *Master of Science* di Univesity of Wiconsin Madison
- 1981 – 1985 : *Bachelor of Science* di Univesity of Wiconsin Madison

Riwayat Pekerjaan:

- 2011 – Sekarang : Direktur Utama PT Multisarana Intan Eduka Tbk
- 1998 – 2022 : Komisaris di PT Affinity Health Indonesia
- 1990 – 2002 : Direktur PT Kasih Jatim
- 1988 – 2011 : Direktur PT Ready Indah
- 1987 - 1988 : *Financial Analyst and Appraisal* Richard Ellis



Direktur

Ian Griffin Prawiromaruto

Warga Negara Indonesia, 30 tahun, lahir di Surabaya pada tanggal 9 Agustus 1993. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2023 – sekarang dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 tahun sesuai dengan anggaran dasar.

Pendidikan:

- 2016 – 2019 : Magister Pendidikan di Indiana Wesleyan University
- 2013 – 2015 : Sarjana Psikologi di Azusa Pacific University

Riwayat Pekerjaan:

- 2023 – Sekarang : Direktur PT Multisarana Intan Eduka Tbk
 - 2021 – Sekarang : *Rector* di Mount Hope Christian Collage
 - 2018 – 2021 : *Asisstant Manager* di USCI University, Malaysia
 - 2015 – 2018 : *Secondary School Vice-Principal of Student Affairs* di IPH Schools, Surabaya
-

8. Tata Kelola Perusahaan (*Good Corporate Governance*)

Perseroan menerapkan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) dalam rangka menjaga kepentingan pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai bagi para pemegang saham sesuai

dengan Peraturan OJK No. 21/2015. Sehubungan dengan penerapan prinsip tersebut, Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan, Unit Audit Internal, Komite Audit, serta telah menunjuk Komisaris Independen.

Dengan diterapkannya prinsip GCG, Perseroan memiliki tujuan sebagai berikut:

- Mengatur hubungan antar pemangku kepentingan.
- Menjalankan usaha yang transparan, patuh pada peraturan, dan beretika bisnis yang baik.
- Peningkatan manajemen risiko.
- Peningkatan daya saing dan kemampuan Perseroan dalam menghadapi perubahan industri yang sangat dinamis.
- Mencegah terjadinya penyimpangan dalam pengelolaan perusahaan.

Dewan Komisaris

Dewan Komisaris telah melaksanakan Rapat Dewan Komisaris sebagaimana disyaratkan dalam Anggaran Dasar sejak pendirian hingga tanggal Prospektus ini, namun tidak membuat minuta atas rapat-rapat tersebut. Sedangkan untuk kedepannya, Dewan Komisaris berencana akan melakukan rapat paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan, serta Dewan Komisaris juga akan berencana mengadakan rapat bersama Direksi paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan sesuai dengan POJK No. 33/2014.

Tugas dan Wewenang Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi, dan memberi nasihat kepada Direksi serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan rencana jangka panjang Perseroan, Rencana Kerja dan anggaran Perseroan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.
2. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, maka:
 - a. Dewan Komisaris berwenang untuk:
 - 1) melihat buku-buku, surat-surat, serta dokumen-dokumen lainnya, memeriksa kas untuk keperluan verifikasi, dan lain-lain surat berharga dan memeriksa kekayaan Perseroan;
 - 2) memasuki pekarangan, gedung, dan kantor yang dipergunakan oleh Perseroan;
 - 3) meminta penjelasan dari Direksi dan/atau pejabat lainnya mengenai segala persoalan yang menyangkut pengelolaan Perseroan;
 - 4) mengetahui segala kebijakan dan tindakan yang telah dan akan dijalankan oleh Direksi;
 - 5) meminta Direksi dan/atau pejabat lainnya dibawah Direksi dengan sepengetahuan Direksi untuk menghadiri rapat Dewan Komisaris;
 - 6) mengangkat dan memberhentikan Sekretaris Dewan Komisaris jika dianggap perlu;
 - 7) memberhentikan sementara anggota Direksi sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar ini;
 - 8) membentuk Komite-Komite selain Komite Audit jika dianggap perlu dengan memperhatikan kemampuan Perseroan;
 - 9) menggunakan tenaga ahli untuk hal tertentu dan dalam jangka waktu tertentu atas beban Perseroan, jika dianggap perlu;

- 10) melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundangan yang berlaku;
 - 11) menghadiri Rapat Direksi dan memberikan pandangan - pandangan terhadap hal-hal yang dibicarakan;
 - 12) melaksanakan kewenangan pengawasan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar, dan/atau keputusan RUPS.
- b. Dewan Komisaris berkewajiban untuk:
- 1) memberikan nasihat kepada Direksi dalam melaksanakan pengurusan Perseroan;
 - 2) meneliti dan menelaah serta menandatangani Rencana Jangka Panjang Perseroan dan Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan yang disiapkan Direksi, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar ini;
 - 3) meneliti dan menelaah laporan berkala dan laporan tahunan yang disiapkan Direksi serta menandatangani Laporan Tahunan;
 - 4) memberikan penjelasan, pendapat dan saran kepada RUPS mengenai Laporan Tahunan, apabila diminta;
 - 5) menyusun program kerja tahunan dan dimasukkan dalam Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan;
 - 6) membentuk Komite Audit;
 - 7) mengusulkan Akuntan Publik kepada RUPS;
 - 8) membuat risalah rapat Dewan Komisaris dan menyimpan salinannya;
 - 9) melaporkan kepada Perseroan mengenai kepemilikan sahamnya dan/atau keluarganya pada Perseroan tersebut dan Perseroan lain;
 - 10) memberikan laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan selama tahun buku yang baru lampau kepada RUPS;
 - 11) melaksanakan kewajiban lainnya dalam rangka tugas pengawasan dan pemberian nasihat, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar, dan/atau Keputusan RUPS.
3. Dalam melaksanakan tugasnya tersebut setiap anggota Dewan Komisaris harus:
- a. Mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansikemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran;
 - b. beritikad baik, penuh kehati-hatian dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.
4. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
 5. Anggota Dewan Komisaris wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian.
 6. Dewan Komisaris wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf a angka 8 setiap akhir tahun buku.
 7. Dewan Komisaris bersama dengan Direksi wajib menyusun:

- a. pedoman yang mengikat setiap anggota Dewan Komisaris dan Direksi, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
 - b. kode etik yang berlaku bagi seluruh Dewan Komisaris yang berlaku bagi seluruh anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi, karyawan/pegawai, serta pendukung organ yang dimiliki Perseroan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
8. Setiap anggota Dewan Komisaris bertanggung jawab penuh secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Dewan Komisaris dalam menjalankan tugasnya.
 9. Anggota Dewan Komisaris tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini, apabila dapat membuktikan:
 - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
 - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
 - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
 10. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak untuk memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain-lain serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi.
 11. Dewan Komisaris berhak untuk meminta penjelasan kepada Direksi tentang segala hal yang ditanyakan dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh Dewan Komisaris dan anggota Dewan Komisaris berhak memperoleh informasi dari Direksi mengenai Perseroan secara lengkap dan tepat waktu.
 12. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan sementara atau apabila karena sebab apapun Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan. Dalam hal demikian Dewan Komisaris berhak untuk memberikan kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih diantara anggota Dewan Komisaris atas tanggungan Dewan Komisaris.
 13. Dalam hal hanya ada seorang anggota Dewan Komisaris, segala tugas dan wewenang yang diberikan kepada Komisaris Utama atau anggota Dewan Komisaris dalam anggaran dasar ini berlaku pula baginya.
 14. Pada setiap waktu Dewan Komisaris berdasarkan suatu keputusan Rapat Dewan Komisaris dapat memberhentikan untuk sementara waktu seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya (jabatan mereka) dengan menyebutkan alasannya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 15. Laporan tahunan menjadi bagian dari laporan Dewan Komisaris dan dicantumkan dalam laporan penerapan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik, sebagaimana dimaksud dalam peraturan OJK.
 16. Ketentuan mengenai Dewan Komisaris yang belum diatur dalam Anggaran Dasar ini mengacu pada Peraturan OJK di bidang Pasar Modal dan ketentuan serta peraturan-perundangan lainnya yang berlaku.

Untuk kedepannya, Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen akan terus melaksanakan dan mengembangkan tugas-tugasnya selaku organ pengawas Perseroan sesuai dengan tercantum diatas dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT, Peraturan OJK No. 33/ 2014 dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

Perseroan dan Dewan Komisaris tidak memiliki kontrak terkait dengan imbalan kerja setelah masa kerja berakhir.

Kompensasi Dewan Komisaris

Dasar penetapan gaji dan tunjangan lainnya terhadap Dewan Komisaris ditentukan oleh RUPS Tahunan Perseroan. Jumlah gaji dan tunjangan Komisaris Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.536.976.840,- dan Rp1.442.858.118,-.

Tidak ada kontrak terkait imbalan kerja setelah masa jabatan berakhir dari Dewan Komisaris Perseroan.

Direksi

Direksi telah melaksanakan Rapat Direksi sebagaimana disyaratkan dalam Anggaran Dasar sejak pendirian hingga tanggal Prospektus ini, namun tidak membuat minuta atas rapat-rapat tersebut. Sedangkan untuk kedepannya, Direksi berencana akan melakukan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan serta Direksi juga akan berencana mengadakan rapat bersama Dewan Komisaris paling kurang 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/2014.

Tugas dan Wewenang Dewan Direksi

Tugas dan Wewenang Direksi

1. Direksi bertugas menjalankan segala tindakan yang berkaitan dengan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian dengan pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan/atau Keputusan RUPS.
2. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat 1 , maka:
 - a. Direksi berwenang untuk menetapkan kebijakan kepengurusan Perseroan yang meliputi;
 - 1) mengatur penyerahan kekuasaan Direksi untuk mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan kepada seorang atau beberapa orang anggota Direksi yang khusus ditunjuk untuk itu atau kepada seorang atau beberapa orang pekerja Perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau kepada orang lain dan mengatur penyerahan kekuasaan Direksi untuk mewakili Perseroan kepada Kepala Cabang atau Kepala Perwakilan di dalam atau di luar negeri;
 - 2) mengatur ketentuan-ketentuan tentang kepegawaian Perseroan termasuk penetapan gaji, pensiun atau jaminan hari tua dan penghasilan lain bagi pekerja Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan keputusan RUPS;
 - 3) mengangkat dan memberhentikan pekerja Perseroan berdasarkan peraturan kepegawaian Perseroan dan peraturan perundang - undangan yang berlaku;
 - 4) mengangkat dan memberhentikan Sekretaris Perseroan;
 - 5) melakukan segala tindakan dan perbuatan lainnya mengenai pengurusan maupun pemilikan kekayaan Perseroan, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan/atau pihak

lain dengan Perseroan, serta mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian dengan pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan/atau Keputusan RUPS.

b. Direksi berkewajiban untuk:

- 1) mengusahakan dan menjamin terlaksananya usaha dan kegiatan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya;
 - 2) menyiapkan pada waktunya Rencana Jangka Panjang Perseroan, Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan, dan perubahannya serta menyampaikannya kepada Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris;
 - 3) memberikan penjelasan kepada Dewan Komisaris mengenai Rencana Jangka Panjang Perseroan dan Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan;
 - 4) membuat Daftar Pemegang Saham, Daftar Khusus dan Risalah Rapat Direksi;
 - 5) membuat Laporan Tahunan sebagai wujud pertanggungjawaban pengurusan Perseroan, serta dokumen keuangan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang tentang Dokumen Perusahaan;
 - 6) menyusun Laporan Keuangan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan dan menyerahkan kepada Akuntan Publik untuk diaudit;
 - 7) menyampaikan Laporan Tahunan termasuk Laporan Keuangan kepada RUPS untuk disetujui dan disahkan;
 - 8) memberikan penjelasan kepada RUPS mengenai Laporan Tahunan;
 - 9) menyampaikan Neraca dan Laporan Laba Rugi yang disahkan oleh RUPS kepada Menteri yang membidangi Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 10) memelihara Daftar Pemegang Saham, Daftar Khusus, Risalah RUPS, Risalah Rapat Dewan Komisaris dan Risalah Rapat Direksi, Laporan Tahunan dan dokumen keuangan Perseroan sebagaimana dimaksud pada huruf b butir 4 dan 5 ayat ini, dan dokumen Perseroan lainnya;
 - 11) menyimpan di tempat kedudukan Perseroan: Daftar Pemegang Saham, Daftar Khusus, Risalah RUPS, Risalah Rapat Dewan Komisaris dan Risalah Rapat Direksi, Laporan Tahunan dan dokumen keuangan Perseroan;
 - 12) menyusun sistem akuntansi sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan dan berdasarkan prinsip-prinsip pengendalian intern, terutama pemisahan fungsi pengurusan, pencatatan, penyimpanan dan pengawasan;
 - 13) memberikan laporan berkala menurut cara dan waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta laporan lainnya setiap kali diminta oleh Dewan Komisaris;
 - 14) menyiapkan susunan organisasi Perseroan lengkap dengan perincian dan tugasnya;
 - 15) memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan atau yang diminta anggota Dewan Komisaris;
 - 16) menyusun dan menetapkan struktur organisasi Perseroan;
 - 17) menjalankan kewajiban-kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Anggaran Dasar ini dan yang ditetapkan oleh RUPS berdasarkan peraturan perundang-undangan.
3. Dalam melaksanakan tugasnya, Direksi wajib mencurahkan tenaga, pikiran, perhatian dan pengabdian secara penuh pada tugas, kewajiban dan pencapaian tujuan Perseroan;
 4. Dalam melaksanakan tugasnya, anggota Direksi harus mematuhi Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban serta kewajaran;

5. Setiap anggota Direksi wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas untuk kepentingan dan usaha Perseroan dengan mengindahkan perundang-undangan yang berlaku;
6. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini, Direksi wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.
7. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian.
8. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini, Direksi dapat membentuk komite.
9. Dalam hal dibentuk komite sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini, Direksi wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.
10. Direksi bersama dengan Dewan Komisaris wajib menyusun:
 - a. pedoman yang mengikat setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
 - b. kode etik yang berlaku bagi seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris, karyawan/pegawai, serta pendukung organ yang dimiliki Perseroan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
11. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya.
12. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat 11 Pasal ini, apabila dapat membuktikan:
 - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
 - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
 - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya – kerugian tersebut.
13. Direksi mewakili Perseroan secara sah dan secara langsung baik di dalam maupun di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai pengurusan maupun kepemilikan, dengan pembatasan sebagaimana ditentukan dalam ayat 14 Pasal ini.
14. Direksi terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan anggaran dasar Perseroan, untuk:
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank), dengan nilai melebihi jumlah batas yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris.
 - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri dengan nilai melebihi jumlah batas yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris.
 - c. memperoleh dengan cara apapun barang tidak bergerak, termasuk hak-hak atas tanah atau perusahaan-perusahaan dengan nilai melebihi jumlah batas yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris.
 - d. menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap dan perusahaan-perusahaan atau membebani harta kekayaan Perseroan atau mengikat Perseroan sebagai penjamin dengan nilai melebihi jumlah batas yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris.

15. Dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya permohonan atau penjelasan dan dokumen secara lengkap dari Direksi, Dewan Komisaris harus memberikan Keputusan sebagaimana dimaksud ayat 14 Pasal ini.
16. Perbuatan hukum untuk (a) mengalihkan atau melepaskan hak atau (b) menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar harta Perseroan yaitu dengan nilai sebesar lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak dan transaksi sebagaimana dimaksud tersebut adalah transaksi pengalihan kekayaan bersih Perseroan yang terjadi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku, harus mendapat persetujuan RUPS dengan syarat dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 butir (3) Anggaran Dasar.
17. Perbuatan hukum:
 - a. untuk melakukan Transaksi Material, tunduk pada Peraturan OJK yang mengatur tentang Transaksi Material dan perubahan kegiatan usaha dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. untuk melakukan Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan tunduk pada peraturan OJK yang mengatur mengenai Transaksi Afiliasi dan Benturan kepentingan dan dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
18. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan. Dalam hal Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, salah seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
19. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS, dalam hal RUPS tidak menetapkan, maka pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Rapat Direksi.
20. Apabila terjadi sesuatu hal dimana kepentingan Perseroan bertentangan dengan kepentingan pribadi salah seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan akan diwakili oleh Dewan Komisaris atau seorang yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris.

Dalam hal tidak ada anggota Dewan Komisaris maka RUPS mengangkat seorang atau lebih untuk mewakili Perseroan dalam menjalankan tugas tersebut di atas.
21. Anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan dan anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
22. Dalam hal terdapat keadaan sebagaimana dimaksud, yang berhak mewakili Perseroan adalah:
 - a. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
 - b. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
 - c. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan
23. Ketentuan mengenai Tugas dan wewenang Direksi yang belum diatur dalam anggaran dasar ini mengacu pada Peraturan di bidang Pasar Modal dan ketentuan serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.

Kompensasi Direksi

Dasar penetapan gaji dan tunjangan lainnya terhadap Direksi ditentukan oleh RUPS Tahunan Perseroan. Jumlah gaji dan tunjangan Direksi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp276.811.716,- dan Rp211.753.823,.

Tidak ada kontrak terkait imbalan kerja setelah masa jabatan berakhir dari dan Anggota Direksi Perseroan.

Sekretaris Perusahaan

Perseroan telah mengangkat Sekretaris Perseroan sebagaimana disyaratkan dan telah memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 35/2014. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 016/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023. Perseroan menunjuk **Ian Griffin Prawiromaruto** sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) memiliki pengalaman bekerja sebagai berikut:

Pengalaman Kerja

- 2022 – Sekarang : Rektor, Institut Kristen Bukit Pengharapan
- 2018 – 2021 : *Assistant Manager, Office of DVC for Research & Postgraduate Studies*, UCSI University
- 2015 – 2018 : *Secondary Vice-Principal*, IPH Schools, East Campus

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan meliputi :

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perseroan yang meliputi:
 - a. Keterbukaan informasi kepada Masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada situs web Perseroan;
 - b. Penyampaian laporan kepada OJK tepat waktu;
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Sebagai penghubung Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, OJK, dan Pemangku kepentingan umum lainnya.
5. Sekretaris Perusahaan dan pegawai dalam unit kerja yang menjalankan fungsi Sekretaris Perusahaan wajib menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi yang bersifat rahasia kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.
6. Sekretaris Perusahaan dan pegawai dalam unit kerja yang menjalankan fungsi Sekretaris Perusahaan dilarang mengambil keuntungan pribadi secara langsung maupun tidak langsung, yang merugikan Perseroan.
7. Dalam rangka meningkatkan pengetahuan dan pemahaman untuk membantu pelaksanaan tugasnya, Sekretaris Perusahaan harus mengikuti pendidikan dan/atau pelatihan.
8. Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab kepada Direksi.
9. Setiap informasi yang disampaikan oleh Sekretaris Perusahaan kepada Masyarakat merupakan informasi resmi Perseroan.
10. Mengelola Rapat Gabungan Komisaris dan Direksi dan merecord Agenda, Minute, Kebijakan, Keputusan, dan data-data yang dihasilkan di dalam Rapat Gabungan Komisaris dan Direksi.

11. Membantu Direksi dalam pemecahan masalah - masalah Perseroan secara umum.
12. Mengawasi jalannya aplikasi peraturan yang berlaku dengan tetap berpedoman pada prinsip GCG.
13. Menata-usahakan serta menyimpan dokumen - dokumen Perseroan.
14. Memberikan pelayanan kepada Masyarakat atau *shareholder* atas informasi yang dibutuhkan pemodal yang berkaitan dengan kondisi Perseroan:
 - Laporan Keuangan Tahunan (*Audited*);
 - Laporan Kinerja Perusahaan Tahunan (*Annual Report*);
 - Informasi Fakta Materi;
 - Produk atau penemuan yang berarti (penghargaan, proyek unggulan, penemuan metode khusus, dan lain-lain);
 - Perubahan dalam sistem pengendalian atau perubahan penting dalam manajemen.

Sekretaris Perseroan akan mengikuti program pelatihan yang berkaitan dengan:

- Perkembangan pasar modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Pemahaman tata kelola Perseroan yang berpedoman pada prinsip GCG;
- Kemampuan sebagai penghubung antara pemegang saham Perseroan, OJK, dan Pemangku kepentingan umum lainnya.

Alamat Sekretaris Perusahaan : **Jalan Kedung Baruk 112-114, RT 003 RW 003, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur**
 No. Telepon : **031 77832 7606 000**
 Alamat E-mail : **corporate.secretary@msie.co.id**
 Website : **msie.co.id**

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

Komite Audit

Perseroan telah membentuk Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Nomor 015/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023 tentang Pembentukan Komite Audit PT Multisarana Intan Eduka Tk, Perseroan telah membentuk Komite Audit dalam rangka memenuhi POJK No. 55/2015 dengan susunan Komite Audit sebagai berikut:

Ketua Komite : **Agustina Felisia Willeam** – Komisaris Independen
 Anggota : **Lisa Jauhari**
 Anggota : **Denny Harisetiawati**

Adapun profil singkat anggota Komite Audit adalah sebagai berikut:

Anggota 1 Lisa Jauhari	Warga negara Indonesia, 49 tahun, Menjabat sebagai Komite Audit Perseroan sejak tahun 2023 hingga sekarang. Lisa Jauhari telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Institute Business of Economics and Financing jurusan Akuntansi
-----------------------------------	---

	<p>pada tahun 1998, Pendidikan D3 di Universitas Tarumanagara jurusan diploma Akuntansi pada tahun 1995.</p> <p>Pengalaman Kerja</p> <p>2018 – sekarang: Komite Audit, PT Logindo Samudramakmur, Tbk</p> <p>2018 – sekarang: Head of Accounting, Tax & Finance, PT Transmarco Asia</p> <p>2011 – 2018: Vice President Accounting & Tax, PT Soechi Lines Tbk</p> <p>2000 – 2011: Finance and Accounting Manager, PT Smart Tbk</p> <p>1999 – 2000: Chief Finance & Accounting, PT Taitat Putra Rejeki (Group of PT Royal Putra Globalindo Tbk)</p> <p>1997 – 1999: Chief Finance & Accounting, PT Mandala Lestari (group of PT Lautan Berlian)</p> <p>1995 – 1997: Accounting Officer, PT Triarga Mulya (Main Distributor of National Panasonic Gobel)</p>
<p>Anggota 2 Denny Harisetiawati</p>	<p>Warga negara Indonesia, 47 tahun, Menjabat sebagai Komite Audit Perseroan sejak tahun 2023 hingga sekarang. Denny Harisetiawati telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Dr. Soetomo, Surabaya jurusan Ekonomi pada tahun 1999.</p> <p>Pengalaman Kerja</p> <p>2010 – sekarang: Finance & Accounting Manager di PT Encoxim</p> <p>2007 – 2009: HRD di Yayasan Intan Eduka</p> <p>2004 – 2007: Finance & Accounting Manager di Yayasan Intan Eduka</p> <p>2003 – 2004: Supervisor Administrasi di Yayasan Intan Eduka</p> <p>2000 – 2003: Accounting di PT Griya Andakasih</p>

Piagam Komite Audit

Perseroan juga telah membentuk suatu Piagam Komite Audit Perseroan yang telah disahkan oleh Dewan Komisaris Nomor 014/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023. Piagam ini merupakan pedoman kerja Komite Audit.

Masa tugas anggota Komite Audit maksimal sama dengan masa jabatannya sebagai komisaris independen dan tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris.

Rapat anggota Komite Audit akan dilakukan 4 (empat) kali dalam 1 (satu) tahun dan rapat tersebut akan dihadiri oleh seluruh anggota Komite Audit. Sampai dengan Prospektus diterbitkan belum ada pelaksanaan Rapat karena Komite Audit baru terbentuk.

Sebagaimana terdapat di dalam Piagam Komite Audit Perseroan, tugas dan tanggung jawab serta wewenang dari Komite Audit Perseroan, termaktub dalam Peraturan OJK No. 55/2015 yang mengatur hal - hal sebagai berikut:

a. Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit:

- 1) Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan oleh Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi dan laporan lainnya yang terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
- 2) Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
- 3) memberikan pendapat independen dalam hal terjadinya perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikan;
- 4) memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa.
- 5) melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
- 6) melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan Publik tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris.
- 7) menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan.
- 8) menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan.
- 9) menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

b. Wewenang Komite Audit

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

- 1) Mengakses dokumen, data, dan informasi Perseroan atau Perusahaan Publik tentang karyawan, dana, aset, dan sumber data perusahaan yang diperlukan;
- 2) Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- 3) Melibatkan pihak independen di luar Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
- 4) Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

c. Pelaporan

- 1) Ketua Komite Audit menyampaikan laporan atas aktivitas Komite kepada Dewan Komisaris dalam rapat Dewan Komisaris.
- 2) Komite Audit membuat laporan kepada Dewan Komisaris atas setiap pelaksanaan tugas yang diberikan.
- 3) Pada akhir tahun, Komite Audit menyusun Laporan Tahunan pelaksanaan Komite yang akan disajikan dalam Laporan Tahunan Perseroan.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Komite Audit Perseroan belum menyelenggarakan rapat dan belum tersedia laporan singkat pelaksanaan kegiatan Komite Audit dikarenakan pembentukan Komite Audit baru dilakukan pada tanggal 3 Maret 2023. Kedepannya, Komite Audit akan melakukan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/2015.

Unit Audit Internal

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 012/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023 tentang Pembentukan Unit Audit Internal PT Multisarana

Intan Eduka Tbk. Perseroan telah mengangkat Monica A. Nabu Bois sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan sesuai dengan POJK No. 56/2015. Unit Audit Internal akan melakukan pemeriksaan dan mengevaluasi atas proses operasi dan pengendalian internal Perseroan yang kemudian akan dituangkan dalam laporan hasil audit beserta rekomendasi dan saran perbaikan yang diperlukan dan dilaporkan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Profil singkat Kepala Unit Audit Internal sebagai berikut:

Kepala Unit Audit Internal:	Monica A. Nabu Bois	<p>Warga Negara Indonesia, 47 Tahun. Menjabat sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan sejak 2023. Monica A. Nabu Bois telah menyelesaikan Pendidikan Sarjana Administrasi Niaga di Fakultas Niaga Universitas Nusa Cendana pada tahun 1997 dan S2 Manajemen dari Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya pada tahun 2016.</p> <p>Pengalaman Kerja</p> <p>2023 – sekarang: Kepala Komite Unit Audit Internal di Perseroan</p> <p>2015 – 2022: Kasir di Yayasan Intan Eduka</p> <p>2005 – 2014: Staf administrasi di IPH Schools</p> <p>1998 : Staf administrasi di CV Cahaya Indah Kupang</p>
-----------------------------	---------------------	--

Piagam Internal Audit

Perseroan telah membentuk suatu Piagam Unit Audit Internal Perseroan yang telah disahkan oleh Direksi tanggal 3 Maret 2023. Piagam ini merupakan pedoman kerja Unit Audit Internal.

Sebagaimana terdapat dalam Piagam Internal Audit Perseroan, lingkup tugas dan tanggung jawab serta wewenang Unit Audit Internal dijabarkan sebagai berikut:

a. Ruang Lingkup Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal Perseroan sebagai berikut:

- 1) Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan.
- 2) Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan.
- 3) Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
- 4) Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diaudit kepada seluruh tingkat manajemen.
- 5) Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
- 6) Memantau, menganalisis, serta melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- 7) Bekerja sama dengan Komite Audit.
- 8) Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukannya.
- 9) Melakukan pemeriksaan khusus, apabila diperlukan.

b. Wewenang

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

Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana disyaratkan dalam POJK No. 34/2014. Perseroan telah memiliki fungsi remunerasi dan nominasi yang dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan, Perseroan melalui Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 011/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023 menetapkan Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi adalah sebagai berikut:

Ketua Komite : **Agustina Felisia Willeam** – Komisaris Independen
Anggota : **Suzanna Rosa Prawiromaruto** - Komisaris
Anggota : **Ingewati Natalia**

Berikut merupakan profil singkat Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan:

Anggota 1 Suzanna Rosa Prawiromaruto	Warga Negara Indonesia, 59 tahun. Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 1995 dan memiliki masa jabatan sampai dengan 5 tahun sesuai dengan anggaran dasar. Suzanna Rosa Prawiromaruto telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Wisconsin Madison, USA jurusan Ekonomi pada tahun 1987. Pengalaman Kerja: 2023 - Sekarang : Komisaris Utama di PT Multisarana Intan Eduka Tbk 2011 – 2022 : Direktur PT Multi Sarana Intan Eduka Tbk 1995 – Sekarang : Sekretaris Yayasan Intan Eduka
Anggota 2 Ingewati Natalia	Warga Negara Indonesia, 41 tahun. Ingewati Natalia meraih gelar S1 Pendidikan dan Keguruan Bahasa Inggris dari Universitas Widya Mandala pada tahun 2004. Menjabat sebagai Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi sejak tahun 2023 hingga saat ini. Pengalaman Kerja: 2022 – Sekarang: Koordinator HRD bagian Remunerasi, Penggajian dan Disiplin Karyawan 2019 – 2022: Staff HRD Yayasan Intan Eduka 2005 – 2019: Sekretaris Direksi di Yayasan Intan Eduka

Selain itu, Perseroan telah membentuk Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 019/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023, dimana Pedoman

Komite Nominasi dan Remunerasi tersebut telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Peraturan OJK No. 34/2014.

Tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi adalah sebagai berikut:

Dalam bidang remunerasi:

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - a. Struktur Remunerasi
 - b. Kebijakan atas Remunerasi
 - c. Besaran atas Remunerasi
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Dalam bidang nominasi:

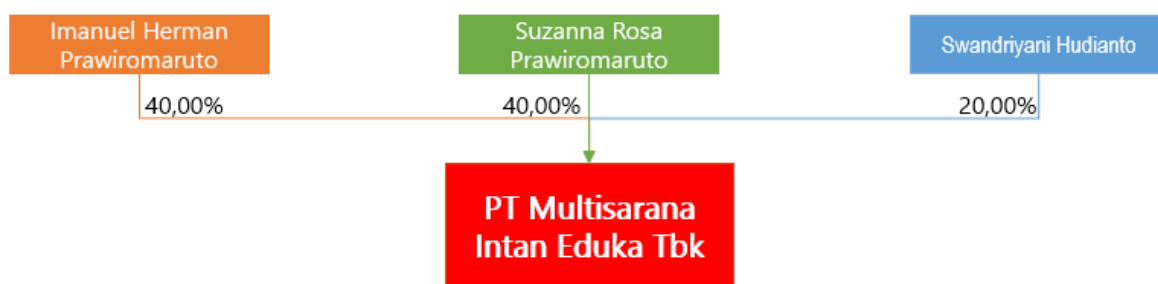
1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris
 - b. Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi
 - c. Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

Kewenangan:

1. Mengakses catatan dan informasi tentang Perseroan terkait dengan pelaksanaan tugasnya.
2. Memberikan rekomendasi mengenai remunerasi dan nominasi kepada Perseroan.

9. Struktur Hubungan Kepemilikan, Pengawasan dan Pengurusan Perseroan Dengan Pemegang Saham

Struktur Pemegang Saham PT Multisarana Intan Eduka Tbk



Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, pihak pengendali Perseroan dan pihak yang menjadi pemilik manfaat akhir (*Ultimate Beneficial Owner*) Perseroan adalah Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudianto berdasarkan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 10 Mei 2023 yang dibuat di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 3/2021 dan Peraturan OJK No. 54/2017. Selanjutnya, tidak terdapat dokumen lainnya yang secara khusus mengatur pengendalian Perseroan oleh para pemegang saham tersebut selain dari Keputusan

No.	No. Polis / No. Sertifikat	Perusahaan Asuransi	Objek Pertanggungungan	Nama Tertanggung	Jenis Pertanggungungan	Harga Pertanggungungan (Rupiah)	Jangka Waktu
							November 2023
3.	No. IP.04.01.23.00029	PT Asuransi Umum Mega	Jl. Patimura No. 2, Surabaya	Perseroan	<i>Earthquake, Volcanic Eruption & Tsunami (EQVET)</i>	Rp18.532.000.000 (delapan belas miliar lima ratus tiga puluh dua juta Rupiah)	4 Februari 2023 – 4 Februari 2024
4.	No. IP.04.01.23.00028	PT Asuransi Umum Mega	Jl. Patimura No. 2, Surabaya	Perseroan	<i>Property All Risk</i>	Rp18.532.000.000 (delapan belas miliar lima ratus tiga puluh dua juta Rupiah)	4 Februari 2023 – 4 Februari 2024

Pihak asuransi merupakan pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan. Perseroan meyakini bahwa asuransi saat ini telah mencukupi untuk mengcover kemungkinan risiko yang dihadapi Perseroan.

12. Sumber Daya Manusia

Berikut ini merupakan tabel-tabel yang memberikan informasi terkait rincian komposisi karyawan Perseroan berdasarkan usia, jenjang pendidikan, status karyawan, jabatan dan aktivitas utama:

Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
41-50	2	2
31-40	1	0
21-30	0	0
Jumlah	3	2

Komposisi Karyawan Berdasarkan Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
S1	2	0
D3	1	2
SMA/ sederajat	0	0
<SMA	0	0
Jumlah	3	2

Komposisi Karyawan Berdasarkan Jabatan

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<i>Supervisor</i>	0	2
<i>Staff</i>	3	0
Jumlah	3	2

Komposisi Karyawan Berdasarkan Status Karyawan

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Tetap	3	2
Tidak Tetap	0	0
Jumlah	3	2

Komposisi Karyawan Berdasarkan Aktivitas Utama

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Administrasi dan Operasional	1	2
Produksi	0	0
Finance	2	0
Jumlah	3	2

Seluruh karyawan Perseroan telah menerima gaji yang sesuai dengan ketentuan upah minimum regional. Seluruh SDM Perseroan memiliki kompetensi dalam menunjang operasional Perseroan dan Perseroan meyakini bahwa SDM yang dimiliki Perseroan sudah cukup untuk menjalankan bisnis Perseroan saat ini.

Saat ini seluruh aktivitas atau kegiatan di sub-kontraktor kan & di tanggung biayanya oleh penyewa. Oleh karenanya, perseroan beranggapan bahwa jumlah karyawan saat ini telah mencukupi. Selain itu, diluar karyawan juga terdapat juga 2 (dua) direktur aktif yang turut membantu kegiatan operasional sehari-hari.

Pelatihan dan Pengembangan

Berikut beberapa program pelatihan dan pengembangan Perseroan pada karyawan:

1. Pelatihan K3 untuk semua karyawan Perseroan
2. Pelatihan dan pengembangan kemampuan teknisi mekanik dan listrik dengan mengundang vendor dari luar perseroan dalam kurun waktu tertentu.

Kesejahteraan Sosial

Perseroan menempatkan kesejahteraan sumber daya manusia sebagai salah satu faktor penting dalam peningkatan kualitas dan produktivitas Perseroan yang dapat mendukung tercapainya tujuan, visi dan misi Perseroan. Untuk itu, Perseroan menyediakan semua tunjangan dan fasilitas pokok terkait dengan kesejahteraan sosial, diantaranya:

- a. Sarana asuransi yaitu BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan
- b. Jaminan kecelakaan kerja
- c. Cuti tahunan, cuti sakit, cuti hamil serta melahirkan
- d. Upah lembur
- e. Tunjangan hari raya
- f. Uang pesangon

Selain itu, Perseroan juga menyediakan fasilitas kesehatan tambahan dalam bentuk asuransi rawat inap serta fasilitas pendukung produktivitas seperti penyediaan laptop dan alat komunikasi. Selama pandemi Covid-19, Perseroan secara rutin melaksanakan *swab-antigen* untuk seluruh karyawan dan atau tamu Perseroan yang biayanya ditanggung oleh Perseroan untuk menjamin keamanan dan keselamatan karyawan.

B. Kegiatan Usaha Serta Prospek Usaha

1. Umum

PT Multisarana Intan Eduka merupakan perusahaan yang bergerak di bidang real estat dan aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya. Perseroan didirikan pada tahun 2011 dan berdomisili di Jalan Kedung Baruk 112-114, RT 003 RW 003, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

2. Kegiatan Usaha Perseroan

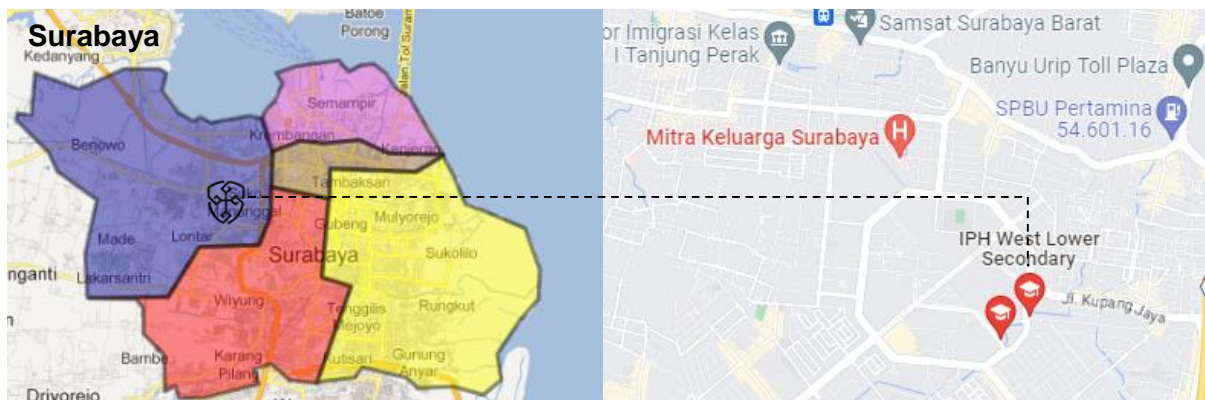
Kegiatan utama Perseroan saat ini adalah menyewakan 2 properti yang berada di Jl Pattimura, Plaza Segi 8, Surabaya kepada Yayasan Intan Eduka yang mengelola IPH School, sebuah sekolah swasta bertaraf internasional di Surabaya.

Perseroan memulai usahanya dengan mengakuisisi tanah dan gedung di Jl. Pattimura no.2. Gedung tersebut kemudian disewa oleh Yayasan Intan Eduka yang menaungi SD-SMA IPH Schools.

Perseroan juga mengakuisisi tanah di Jalan Pattimura no.24 yang kemudian disewa bangun pakai oleh Yayasan Intan Eduka di tanggal 1 November tahun 2011. Pembangunan konstruksi gedung sekolah di Jalan Pattimura no. 24 selesai pada tahun 2015. Gedung ini kemudian dioperasikan sebagai Playgroup & Kindergarten sejak Juli 2015.

3. Profil Properti Perseroan

IPH School West Campus merupakan kompleks sekolah yang dimiliki oleh PT Multisarana Intan Eduka dengan luas total lahan sekitar 3.669 m². Kompleks sekolah ini terdiri dari kompleks sekolah SD – SMA dan kompleks sekolah Playgroup & Kindergarten.



Beberapa pengembangan yang menonjol di sekitar lokasi IPH West Campus antara lain:

Tipe Properti	Nama
Perkantoran	PT BFI Finance Indonesia Tbk, SCTV Jawa Timur, PT Surya Eka Putra, PT Hexa Engineering Indonesia, CV Satria Catur Bangun Persada
Rumah Sakit	Rumah Sakit Mitra Keluarga
Retail & Pertokoan	Indocase Furniture Showroom Surabaya, Hokky Supermarket, iReborn Surabaya Showroom, Papaya Fresh Gallery, Hartono Bukit Darmo, Lenmarc Mall Surabaya, Pakuwon Mall Surabaya
Hotel	Whiz Prime Hotel Darmo Harapan, Vasa Hotel Surabaya, Verwood Hotel
Apartemen	Puncak Permai Apartments
Perumahan	Darmo Harapan Regency, Perumahan Chofa
Sekolah	Elyon Christian School, Gloria Christian High School,

Tipe Properti	Nama
Fasilitas Umum dan Sosial	Gereja Katolik St Aloysius Gonzaga, Kejaksaan Negeri Surabaya

Berikut adalah deskripsi lebih detail terkait IPH School West Campus milik Perseroan.

a. Komplek SD – SMA IPH School West Campus



Bangunan sekolah terdiri dari tanah seluas 2.622 m², bangunan seluas ±4.657 m² dan sarana pelengkap yang terletak di Jalan Pattimura No. 2, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

Bangunan sekolah memiliki 5 lantai dengan ruang kelas sebanyak 21 ruang. Kapasitas siswa per ruang kelas adalah sebanyak 24 siswa. Ruang kelas SD berada di lantai 1 dan sebagian lantai 2, ruang kelas SMP berada di lantai 2, dan ruang kelas SMA berada di lantai 3.

Selain ruang kelas, gedung ini juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas baik untuk kegiatan belajar mengajar maupun kegiatan ekstrakurikuler seperti ruang guru, laboratorium, perpustakaan, kantin, UKS, ruang tamu, basketball court, studio musik, dan lain-lain.

Lokasi dan Peruntukan

Aset ini terletak di sebelah timur Jalan Pattimura, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan jarak radius:

- ± 20 meter di sebelah timur dari Kantor SCTV Jawa timur;
- ± 800 meter di sebelah timur dari Pasar Modern Puncak Permai;
- ± 1 kilometer di sebelah selatan dari Kantor Kejaksaan Negeri Surabaya;
- ± 2,5 kilometer di sebelah timur dari Mall Lenmarc.

Aset berada di kawasan komersial. Di kawasan ini telah banyak dibangun rumah tinggal, ruko, sekolah, pusat perbelanjaan dan sarana umum lainnya.

Kedaaan dan Fasilitas Lingkungan

Bangunan-bangunan yang berdiri di daerah ini secara umum terdiri dari bangunan rumah tinggal dan ruko, sedang penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah keatas. Pada umumnya pemeliharaan jalan-jalan di daerah sekitar ini cukup terpelihara dengan baik, dengan lebar jalan ±16 meter, perkerasan aspal, dilengkapi dengan drainase terbuka, dan penerangan jalan 2 sisi.

Fasilitas umum seperti jaringan listrik, jaringan telepon serta jaringan air bersih tersedia di daerah ini, sedang angkutan umum melewati Jalan Pattimura yang berada di sebelah barat dari lokasi aset.

Analisis Tapak

Tapak properti ini terdiri dari sebidang tanah berbentuk tidak beraturan, letak tanah interior, dengan lebar sejajar Jalan Pattimura ± 70 meter dan panjang ke belakang ± 55 meter. Topografi tanah ini pada umumnya rata, tinggi bagian depan $\pm 0,3$ meter lebih tinggi dari permukaan jalan di depannya.

Batas-batas tanah dapat diuraikan sebagai berikut.

- Utara : Komplek ruko.
- Selatan : Makam.
- Timur : Komplek Ruko dan Makam.
- Barat : Jalan Pattimura.

Bangunan dan Sarana Pelengkapya

Bangunan terdiri dari sekolah dan sarana pelengkapya dengan detail sebagai berikut.

Sekolah

Bangunan ini adalah bangunan 5 lantai dengan spesifikasi sebagai berikut.

- Pondasi : Tiang pancang.
- Lantai : Keramik.
- Dinding : Batu bata dipleser dan dicat, sebagian spandek rangka baja.
- Atap : Dak beton spandek.
- Luas : 4.657 m².

Tempat Peristirahatan

Bangunan ini adalah bangunan 1 lantai dengan spesifikasi sebagai berikut.

- Pondasi : Batu kali.
- Lantai : Rabot beton.
- Dinding : Batu bata dipleser dan dicat.
- Atap : Dak beton.
- Luas : 8 m².

Sarana Pelengkap

Sarana pelengkap terdiri dari:

- Jaringan listrik : PLN dengan daya 197 Kva;
- Jaringan air : PDAM 1 persil;
- Kanopi/Teras : terbuat dari beton bertulang, plafon gypsum dengan atap dak beton dan lantai keramik lokal seluas ± 110 m²
- Lapangan basket : terbuat dari rabot beton seluas ± 162 m²
- Pagar keliling : terbuat dari teralis besi dan panel beton dengan tinggi $\pm 1,5$ meter dan panjang ± 223 meter.

Gambar		
 <p>Tampak Depan</p>	 <p>Teras/Beranda</p>	 <p>Ruang Administrasi</p>
 <p>Koridor</p>	 <p>Ruang Kelas</p>	 <p>Lapangan Basket</p>

b. Komplek Playgroup Kindegarten IPH School West Campus



Bangunan sekolah, yang terdiri dari tanah seluas 1.047 m², bangunan seluas ±2.398 m² dan sarana pelengkap lainnya yang terletak di Jalan Pattimura No. 24, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

Bangunan sekolah memiliki 4 lantai dengan ruang kelas sebanyak 12 ruang. Kapasitas siswa per ruang kelas adalah sebanyak 20 siswa. Selain ruang kelas, bangunan ini juga memiliki hall yang digunakan untuk acara-acara di sekolah dengan kapasitas 300 orang. Gedung ini juga dilengkapi dengan fasilitas pendukung lainnya seperti ruang guru, ruang tunggu orangtua, kantin, playground, ruang bersama, dan lain-lain.

Lokasi dan Peruntukan

Aset ini terletak di sebelah timur Jalan Pattimura, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan jarak radius:

- ± 10 meter di sebelah timur dari Kantor SCTV Jawa timur;
- ± 700 meter di sebelah timur dari Pasar Modern Puncak Permai;
- ± 1 kilometer di sebelah selatan dari Kantor Kejaksaan Negeri Surabaya;
- ± 2,5 kilometer di sebelah timur dari Mall Lenmarc.

Aset berada di kawasan komersial. Di kawasan ini telah banyak dibangun rumah tinggal, ruko, sekolah, pusat perbelanjaan dan sarana umum lainnya.

Keadaan dan Fasilitas Lingkungan

Bangunan-bangunan yang berdiri di daerah ini secara umum terdiri dari bangunan rumah tinggal dan ruko, sedang penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah keatas. Pada umumnya pemeliharaan jalan-jalan di daerah sekitar ini cukup terpelihara dengan baik, dengan lebar jalan ± 16 meter, perkerasan aspal, dilengkapi dengan drainase terbuka, dan penerangan jalan 2 sisi.

Fasilitas umum seperti jaringan listrik, jaringan telepon serta jaringan air bersih tersedia di daerah ini, sedang angkutan umum melewati Jalan Pattimura yang berada di sebelah barat dari lokasi aset.

Analisis Tapak

Tapak ini terdiri dari sebidang tanah berbentuk tidak beraturan, letak tanah interior, dengan lebar sejajar Jalan Pattimura ± 30 meter dan panjang ke belakang ± 27 meter. Topografi tanah ini pada umumnya rata, tinggi bagian depan $\pm 0,3$ meter lebih tinggi dari permukaan jalan di depannya.

Batas-batas tanah dapat diuraikan sebagai berikut.

- Utara : Komplek perumahan.
- Selatan : Jalan Pattimura.
- Timur : Komplek ruko.
- Barat : Komplek perumahan.

Bangunan dan Sarana Pelengkap

Bangunan terdiri dari sekolah dan sarana pelengkap dengan detail sebagai berikut.

Sekolah






Bangunan ini adalah bangunan 4 lantai dengan spesifikasi sebagai berikut.

- Pondasi : Tapak beton.
- Lantai : Keramik.
- Dinding : Batu bata dipleser dan dicat, sebagian spandek rangka baja.
- Atap : Dak beton spandek.
- Luas : 2.398 m².

Sarana Pelengkap

Sarana pelengkap terdiri dari:

- Jaringan listrik : PLN dengan daya 197 Kva;
- Jaringan air : PDAM 1 persil;
- Kanopi/Teras : terbuat dari beton bertulang, plafon gypsum dengan atap dak beton dan lantai keramik lokal seluas ± 194 m²
- Pagar keliling : terbuat dari teralis besi dan panel beton dengan tinggi $\pm 1,5$ meter dan panjang ± 92 meter.

Gambar		
		
Tampak Depan	Teras	Ruang Tunggu
		
Koridor	Ruang Kelas	Ruang Bersama

c. Keunggulan Kompetitif

Keunggulan kompetitif properti milik Perseroan adalah sebagai berikut.

- Properti berada di kawasan Plaza Segi 8 Surabaya Barat yang merupakan kawasan komersil yang telah berkembang pesat dalam beberapa tahun terakhir. Berbagai properti komersil dan residensial untuk penduduk kalangan menengah ke atas telah dibangun di kawasan ini. Dengan kondisi seperti ini, maka pengembangan properti untuk international school yang dilakukan Perseroan tentu sesuai dengan profil demografi masyarakat di Kawasan Plaza Segi 8.
- Akses jalan menuju properti cukup lebar dan mudah dijangkau, namun tidak bising karena bukan berada di depan jalan raya. Sehingga lokasi properti cukup kondusif untuk kegiatan belajar mengajar di sekolah.
- Tenant Perseroan merupakan IPH School yang telah memiliki reputasi yang sangat baik di bidang pendidikan dengan fasilitas sekolah yang lengkap sehingga hal ini menjadi *competitive advantage* terhadap sustainability dari bisnis Perseroan.

4. Manajemen Risiko

Berikut adalah mitigasi atas risiko-risiko dalam bisnis Perseroan.

Jenis Risiko	Mitigasi
Risiko Utama	
Risiko Ketergantungan terhadap Tenant Tunggal	Perseroan memitigasi risiko ini dengan mengadakan kontrak sewa jangka panjang kepada tenannya sehingga diharapkan dapat mengurangi potensi ketidakpastian dari pendapatan sewa kedepannya. Selain itu, Perseroan juga berencana untuk menjalin kerjasama dengan tenant-tenant pihak ketiga lainnya, guna semakin menekan risiko ketergantungan tersebut.
Risiko Usaha Material	

Jenis Risiko	Mitigasi
Risiko Kerusakan Aset Tetap Perseroan	Perseroan memitigasi risiko ini dengan mengasuransikan aset tetap dan melaksanakan pengawasan dan perawatan bangunan secara rutin.
Risiko Persaingan Usaha	Perseroan memitigasi risiko ini dengan meningkatkan reputasinya yang salah satunya dapat dicapai dengan melaksanakan Initial Public Offering (IPO). Dengan menjadi perusahaan terbuka, diharapkan reputasi Perseroan meningkat sehingga dapat mendukung daya saing Perseroan dibandingkan kompetitornya. Selain itu, dengan mempercepat ekspansi juga diharapkan dapat semakin memperkuat posisi dan branding Perseroan di industri yang pada akhirnya dapat meningkatkan daya saing terhadap para pesaingnya.
Risiko Umum	
Risiko Perekonomian Global	Perseroan akan terus melakukan pemantauan dan review terhadap kondisi perekonomian dan dampaknya terhadap bisnis yang dijalankan guna menyesuaikan proses bisnis Perseroan dengan kondisi ekonomi terkini.
Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum	Perseroan memitigasi risiko ini dengan mematuhi seluruh aturan dan perizinan yang berlaku. Selain itu, setiap kontrak dan perjanjian yang dibuat antara Perseroan dengan berbagai pihak yang terkait dengan bisnis telah disepakati berdasarkan pemahaman yang sama dan mengikat sehingga akan meminimalisir terjadi gugatan yang merugikan Perseroan.
Risiko Likuiditas	<p>Perseroan memitigasi risiko likuiditas melalui langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Membuat perencanaan keuangan (budgeting) yang akurat dengan mempertimbangkan berbagai aspek operasional dan kondisi pasar. b. Menekan seminimal mungkin pengeluaran untuk keseimbangan arus kas perusahaan. c. Menjaga cadangan fasilitas pinjaman agar tetap memadai dengan cukup, dengan senantiasa memonitor arus kas prakiraan dan aktual serta menyelaraskan profil jatuh tempo aset dengan liabilitas keuangan.
Risiko Investasi pada Saham Perseroan	
Risiko Tidak Likuidnya perdagangan Saham Perseroan di Bursa	Perseroan akan terus melakukan pemantauan dan review terhadap kondisi pasar modal dan dampaknya terhadap harga dan likuiditas harga saham Perseroan guna menyiapkan langkah yang tepat dalam menyikapi hal ini.
Risiko Harga Saham Yang Dapat Sangat Berfluktuasi	Perseroan akan terus melakukan pemantauan dan review terhadap kinerja fundamental bisnis, publikasi berbagai aspek keterbukaan dan aksi korporasi yang dilakukan serta dampaknya terhadap fluktuasi harga saham Perseroan sehingga diharapkan upaya ini akan memitigasi risiko fluktuasi harga saham.

Jenis Risiko	Mitigasi
Risiko Kemampuan Perseroan Membayar Dividen di Masa Depan	Perseroan akan terus melakukan pemantauan dan review terhadap kinerja fundamental bisnisnya serta dampaknya terhadap laba bersih dan arus kas bersih yang menjadi dasar pembagian dividen sehingga diharapkan upaya ini akan memitigasi risiko ini.

5. Gambaran Bisnis dan Persaingan Usaha

PT Multisarana Intan Eduka Tbk adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan properti untuk pendidikan. Perseroan bekerja sama dengan yayasan atau institusi penyelenggara pendidikan ("Partner") dalam menjalankan bisnisnya. Dalam skema kerjasama ini, Perseroan bertindak sebagai penyedia tanah dan bangunan gedung sekolah berikut fasilitas berikut sarana prasarana pendukungnya sementara Partner akan menjadi pengguna properti yang disediakan untuk kegiatan belajar mengajar di sekolah. Perseroan juga akan menyediakan jasa manajemen supervisi dan pengelolaan properti untuk menunjang aktivitas di sekolah. Berdasarkan pengalaman sebelumnya, kontrak kerjasama ini disepakati untuk jangka waktu panjang (lebih dari 20 tahun). Atas layanan yang diberikan, Partner akan membayar kepada Perseroan:

- a. Biaya Sewa dengan besaran yang akan memperhitungkan jumlah siswa dikalikan nilai ekonomis yang disepakati bersama, dengan tetap menggunakan besaran biaya sewa minimum tertentu (mana lebih besar);
- b. Biaya jasa manajemen supervisi dan pengelolaan properti, dimana seluruh biaya termasuk namun tidak terbatas pada listrik, kebersihan, keamanan, dan perawatan, akan dibebankan atau ditanggung langsung oleh Partner, dan tugas Perseroan sebatas pada supervisi dan monitoring pelaksanaan pekerjaan vendor/mitra yang ditunjuk.

Beberapa benefit yang didapat oleh Partner dengan kerjasama ini adalah sebagai berikut.

- a. Mendukung pengembangan sekolah yang memerlukan biaya investasi besar, terutama yang berkaitan dengan pengadaan gedung sekolah.
- b. Memberikan sekolah akses atas pengelolaan properti yang profesional.
- c. Membantu sekolah menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan properti sekolah.
- d. Menjaga agar fokus Partner tetap tertuju pada proses edukasi tanpa harus memikirkan pengelolaan dan perawatan gedung sekolah.

Di Indonesia, tidak terdapat perusahaan yang memiliki bisnis yang sejenis dengan Perseroan. Namun demikian, sebagai gambaran umum berikut adalah profil dari perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan infrastruktur pendidikan seperti Perseroan.

a. Education Services Ltd

Education Services Ltd adalah perusahaan swasta yang telah menyediakan layanan manajemen properti dan pengelolaan keuangan untuk sektor pendidikan di Selandia Baru yang telah berpengalaman selama lebih dari 30 tahun. Education Services Ltd menyediakan jasa yang berkaitan dengan sekolah sebagai berikut.

- a. Jasa yang berkaitan dengan pembangunan gedung sekolah mulai dari pengurusan perizinan, konsultasi perencanaan pembangunan, jasa arsitektur, tender dan supervisi konstruksi sekolah.
- b. Jasa manajemen pengelolaan administrasi dan keuangan sekolah seperti pembukuan keuangan bulanan sekolah, rekonsiliasi akun bank sekolah, inventarisasi aset, pembuatan laporan keuangan tahunan, pengelolaan proses audit laporan keuangan, analisis laporan keuangan & budgeting, dan lain-lain.

b. APL Property

APL Property merupakan penyedia layanan profesional yang berkaitan dengan properti yang dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan entitas Pemerintah, Pemerintah Daerah/otoritas teritorial, organisasi komersial, dan pemilik properti pribadi di Selandia Baru. Di segmen pendidikan, APL Property adalah vendor resmi Kementerian Pendidikan yang mendedikasikan diri untuk membantu eksekutif sekolah dalam merencanakan kebutuhan properti sekolah. APL Property bertanggung jawab atas segala hal yang berkaitan dengan pembangunan sekolah mulai dari mengurus hal-hal administratif berikut perizinan yang berkaitan dengan pembangunan, mengelola tender, jasa arsitek, fitout, dan pengawasan konstruksi. Dengan pengalaman yang dimiliki, APL Property memastikan agar timeline proyek properti sekolah ini dapat selaras dengan rencana kegiatan belajar mengajar di sekolah.

6. Strategi Usaha Perseroan

Strategi perseroan menghadapi persaingan adalah dengan adalah sebagai berikut.

- a. Menyesuaikan tata ruang dan pengadaan fasilitas-fasilitas gedung milik PT Multisarana Intan Eduka Tbk sejalan dengan kebutuhan IPH School yang merupakan sekolah internasional.
- b. Terus berupaya menjalin kerjasama dengan pihak pengelola pendidikan lain (pihak ketiga) untuk menyediakan infrastruktur pendidikan berkualitas di Indonesia.
- c. Terus berupaya mempertahankan standar kualitas yang prima guna memberikan layanan infrastruktur terbaik bagi para tenant antara lain melalui pengecekan dan perawatan gedung secara berkala untuk memastikan bahwa gedung sekolah dapat digunakan secara layak sesuai fungsinya untuk kebutuhan tenant.
- d. Melakukan pengikatan kontrak sewa jangka panjang kepada tenannya sehingga diharapkan dapat mengurangi potensi ketidakpastian dari pendapatan sewa kedepannya.
- e. Bekerja sama dengan tenant untuk menggali potensi atas kebutuhan properti untuk pendidikan diluar lokasi eksisting Perseroan yang dapat dikembangkan menjadi fasilitas pendidikan yang komersil kedepannya.
- f. Bersama dengan tenant menjaga reputasi dari gedung sekolah yang dikelola oleh Perseroan.

7. Prospek Usaha

a. Overview Ekonomi Makro Indonesia

Situasi perekonomian global hingga tahun 2022 masih mengalami tekanan yang terutama diakibatkan oleh kondisi gejolak geopolitik global. International Monetary Fund (IMF) melalui publikasinya dalam World Economic Outlook edisi Oktober 2022 memproyeksikan pertumbuhan perekonomian global tahun 2022 hanya mencapai 3,2% (YoY) atau berada di bawah pertumbuhan ekonomi global tahun lalu yang sebesar 6,0% (YoY). Perlambatan pertumbuhan perekonomian global tersebut tercermin dari perlambatan laju pertumbuhan ekonomi negara-negara besar seperti Amerika Serikat, Rusia, China, dan Uni Eropa.

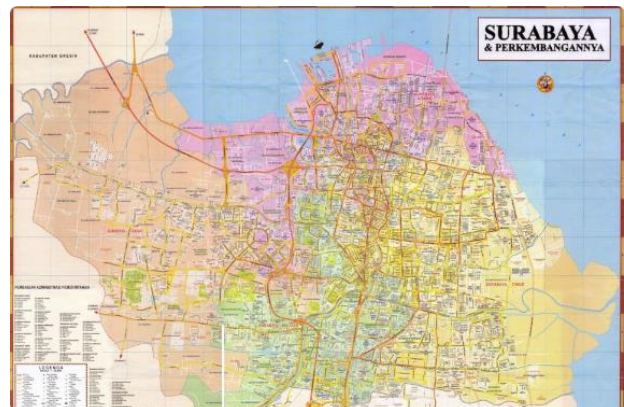
Berbeda dengan kondisi negara-negara maju tersebut, pertumbuhan perekonomian negara ASEAN-5 (Indonesia, Malaysia, Filipina, Thailand, dan Vietnam) diproyeksikan dapat bertumbuh menjadi sebesar 5,3% (YoY) atau berada di atas pertumbuhan ekonomi ASEAN-5 di tahun lalu yang sebesar 3,4% (YoY). Perekonomian Indonesia diperkirakan mampu melanjutkan pemulihan ekonomi di tengah tekanan inflasi global dan perlambatan ekonomi beberapa negara pada keseluruhan tahun 2022. Banyak negara telah menunjukkan perlambatan perkembangan ekonomi dan peningkatan tekanan inflasi

sehingga mengindikasikan bahwa semakin kuat dan dekat pada risiko stagflasi. Indonesia tetap harus mewaspadai risiko dan dampak yang ditimbulkan seperti ketegangan geopolitik yang masing meningkat, pengetatan kebijakan moneter global, dan kenaikan harga komoditas.

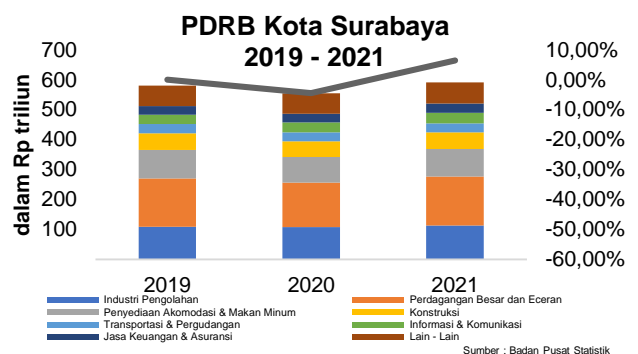
Berdasarkan data Berita Resmi Statistik dari Badan Pusat Statistik (BPS) per Februari 2023 yang menunjukkan pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2022 yang telah mencatatkan pertumbuhan sebesar 5,31% (YoY). Pertumbuhan tertinggi terjadi pada Lapangan Usaha Transportasi dan Pergudangan sebesar 19,87% (YoY).

b. Overview Ekonomi Makro Kota Surabaya

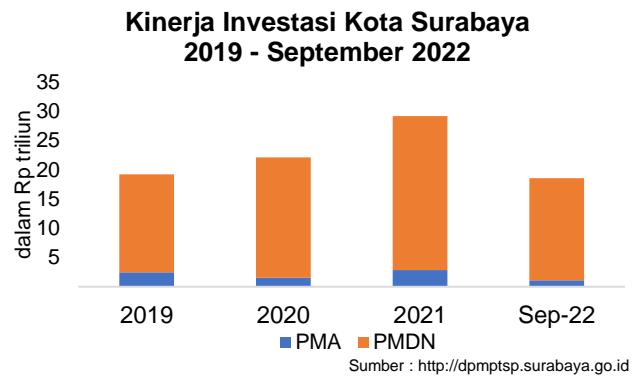
Kota Surabaya sebagai ibukota Provinsi Jawa Timur terletak di tepi pantai utara Provinsi Jawa Timur atau tepatnya berada diantara 7° 9' - 7° 21' Lintang Selatan dan 112° 36' - 112° 54' Bujur Timur. Wilayahnya berbatasan dengan Selat Madura di sebelah Utara dan Timur, Kabupaten Sidoarjo di sebelah Selatan dan Kabupaten Gresik di sebelah Barat. Luas wilayah Kota Surabaya adalah 52.087 Hektar, dengan luas daratan 33.048 Hektar atau 63,45% dan luas wilayah laut yang dikelola oleh Pemerintah Kota sebesar 19.039 Hektar atau 36,55%. Secara Topografi Kota Surabaya 80% dataran rendah, dengan ketinggian 3 – 6 meter di atas permukaan air laut, kecuali di bagian selatan terdapat dua bukit landai di daerah Lidah (Kecamatan Lakarsantri) dan Gayungan dengan ketinggian 25 – 50 meter di atas permukaan air laut. Jenis batuan yang ada terdiri dari 4 jenis yang pada dasarnya merupakan tanah liat atau unit-unit pasir.



Dari sisi pertumbuhan ekonomi, hingga tahun 2021, Kota Surabaya mencatatkan pertumbuhan sebesar 6,44%, sedikit lebih tinggi dari PDB nasional sebesar 5,02%. Kontributor utama perekonomian Surabaya berasal dari sektor perdagangan besar dan eceran (27,70%), industri pengolahan (19,24%), dan penyediaan akomodasi dan makanan (15,49%).



Dari sisi investasi, dalam 4 tahun terakhir penanaman modal di Kota Surabaya didominasi oleh penanaman modal dalam negeri (PMDN). Selama periode 2019 – 2021, investasi tercatat tumbuh rata-rata sebesar 23,57% p.a. Per 30 September 2022, penanaman modal Kota Surabaya secara keseluruhan tercatat sebesar Rp18,58 triliun, terdiri dari PMDN sebesar Rp17,51 triliun dan penanaman modal asing (PMA) sebesar Rp1,07 triliun.

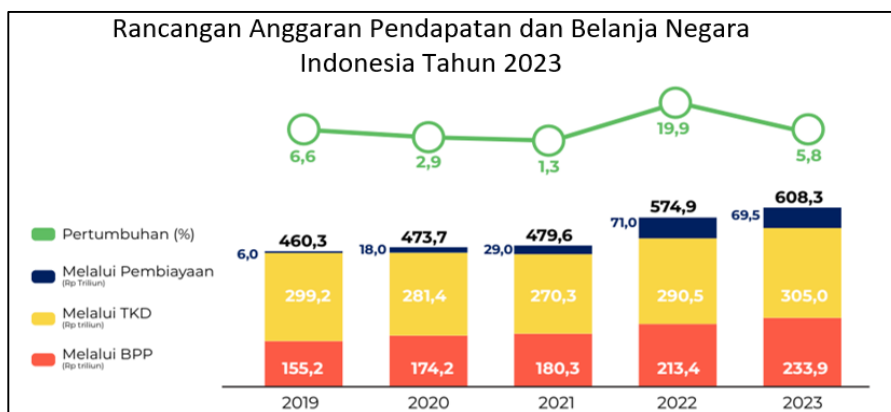


Dari segi industri, PMDN Surabaya terbesar berkontribusi oleh sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran (33,61% dari PMDN) per 30 September 2022, disusul oleh hotel & restoran (16,73% dari PMDN), dan industri logam & bukan mesin (13,16% dari PMDN). Sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran menjadi sektor yang paling berkontribusi terhadap PMDN Surabaya sejak tahun 2021. Dari sisi lokasi, PMDN Surabaya terbesar tercatat di Kecamatan Dukuh Pakis (22,14% dari total PMDN) untuk periode yang sama.

Sementara PMA Surabaya didominasi oleh sektor perdagangan & reparasi (35,45% dari PMA), disusul oleh sektor transportasi, gudang, dan telekomunikasi (16,60% dari PMA), dan jasa lainnya (10,28% dari PMA) per 30 September 2022. Investasi asing di Surabaya terutama berasal dari Belanda, Singapura, dan China. Dari sisi lokasi, PMA Surabaya terbesar tercatat di Kecamatan Dukuh Pakis (22,14% dari PMA) untuk periode yang sama.

c. Overview Sektor Pendidikan di Indonesia

Indonesia menjadi salah satu negara dengan belanja publik untuk pendidikan terbesar di Asia, namun Indonesia terhitung masih tertinggal dibandingkan dengan Vietnam, Malaysia bahkan Timor Leste. Kendati demikian, Pemerintah Indonesia memiliki komitmen yang baik untuk meningkatkan kualitas pendidikan guna mempersiapkan Sumber Daya Manusia (SDM) yang berkualitas unyuk dapat bersaing pada kancah Internasional. Dalam dua dekade terakhir, perlahan-lahan pemerintah Indonesia telah melakukan reformasi pada sektor pendidikan. Hal ini dapat dilihat dari adanya peningkatan pertumbuhan dalam belanja pemerintah pusat untuk anggaran pendidikan (*mandatory spending*) telah dialokasikan sebesar 20 persen dari APBN sejak tahun 2009.

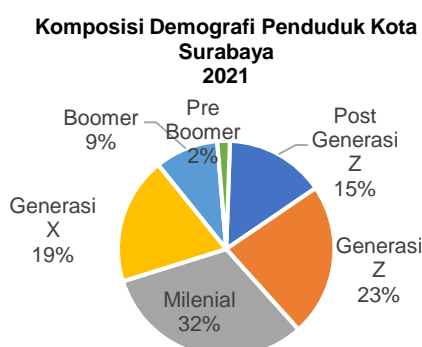


Sumber: Kementerian Keuangan

Sektor pendidikan menjadi yang sektor yang mendapatkan alokasi tertinggi dalam sedekade terakhir yakni mencapai Pemerintah Rp608,3 triliun dalam Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (RAPBN) 2023 mencapai 20% dari rencana belanja negara tahun 2023 yang totalnya Rp3.041,7 triliun. Presiden Jokowi secara tegas menyatakan bahwa anggaran tersebut difungsikan untuk meningkatkan produktivitas dan menyiapkan sumber daya manusia (SDM) masa depan. Adanya *mandatory spending* juga terlihat dari membaiknya akses terhadap pendidikan yang ditunjukkan dari angka partisipasi sekolah yang semakin meningkat. Namun demikian, masih banyak output/outcome yang perlu perbaikan. Skor PISA (Programme for International Student Assessment), HCI (Human Capital Index), kompetensi guru, dan ketimpangan kualitas pendidikan antar daerah merupakan sedikit dari indikator kinerja pendidikan yang masih memerlukan perhatian serius dari pemerintah.

d. **Overview Sektor Pendidikan Kota Surabaya**

Surabaya merupakan salah satu kota besar di Indonesia. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, tercatat jumlah penduduk di kota ini per tahun 2021 adalah sebesar 2,88 juta jiwa, dimana 28% dari penduduk ini tergolong dalam Generasi Z dan Post Generasi Z yang mayoritas berada pada usia sekolah. Kota Surabaya pada tahun 2021 memiliki laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,28%



Sumber : Badan Pusat Statistik

Kepadatan penduduk di Kota Surabaya tahun 2021 mencapai 8.612 jiwa/km². Angka kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Simokerto sebesar 33.108 jiwa/km² dan kepadatan terendah di Kecamatan Benowo sebesar 2.839 jiwa/km².

Dengan jumlah penduduk sebesar ini, kebutuhan akan pendidikan tentu menjadi sangat krusial. Para orang tua tentu ingin mendidik anaknya di sekolah yang berkualitas agar kebutuhan pendidikan sang anak dapat terpenuhi. Setiap tahun ajaran baru, banyak orang tua mendaftarkan anaknya di berbagai sekolah. Berikut adalah profil data pendidikan di Kota Surabaya dalam 3 tahun terakhir.

**Profil Data Pendidikan Kota Surabaya
2020 - 2022**

Tahun Ajaran	Sekolah	SD/MI		SMP/MTs			SMA/MA/SMK		
		Guru (jiwa)	Siswa (jiwa)	Sekolah	Guru (jiwa)	Siswa (jiwa)	Sekolah	Guru (jiwa)	Siswa (jiwa)
2021/2022	810	14.137	269.772	378	6.994	123.655	269	6.972	123.507
2020/2021	651	12.128	241.932	322	6.424	114.720	246	6.359	118.458
2019/2020	828	13.918	280.271	374	7.057	124.218	269	6.359	126.969

Sumber: Badan Pusat Statistik

Jumlah sekolah SD/MI selama periode 2021/2022 yang tercatat pada Kementerian Pendidikan sebanyak 810 sekolah dengan jumlah murid 269.772, SMP/MTs sebanyak 378 sekolah dengan jumlah murid 123.655, dan SMA/MA/SMK sebanyak 269 sekolah dengan murid sebanyak 123.507.

Angka Partisipasi Kasar (APK) sekolah dasar di Kota Surabaya tahun 2021 sebesar 98,24%. APK lebih kecil dari 100% mengindikasikan tidak ada proporsi penduduk pada

tingkat sekolah dasar yang usianya melebihi usia murid SD (7-12 tahun) atau kurang dari usia murid SD.

Sementara itu, APM SD/MI Kota Surabaya pada tahun 2021 sebesar 102,8%. Hal ini mengindikasikan bahwa proporsi penduduk usia 7-12 tahun sudah bersekolah sesuai jenjang pendidikannya (SD/MI).

Berdasarkan data tersebut, tercatat bahwa pelajar SD/MI Kota Surabaya cenderung melanjutkan jenjang pendidikan menengahnya ke SMP/MTs di Surabaya dalam 3 tahun terakhir. Begitu pula pelajar SMP di Surabaya cenderung untuk melanjutkan pendidikannya ke SMA/SMK/MA di Surabaya. Hal ini menandakan bahwa kualitas pendidikan di Kota Surabaya sudah cukup baik sehingga masyarakat mempercayai pendidikan lanjut anaknya di Kota ini.

e. Prospek Perseroan

Berdasarkan pemaparan di atas, Surabaya sebagai salah satu kota besar di Indonesia memiliki prospek yang baik di dunia pendidikan. Hal ini tentunya juga menandakan prospek yang positif bagi seluruh infrastruktur dan fasilitas pendukung proses kegiatan belajar mengajar di sekolah, termasuk bisnis yang dijalankan Perseroan. Sehingga Perseroan tentu akan mengoptimalkan potensi-potensi pengadaan fasilitas untuk sekolah kedepannya.

Perseroan juga berencana untuk mengembangkan fasilitas pendidikan di kota-kota lain di Indonesia dalam 2 sampai 3 tahun ke depan. Dalam mengimplementasikan rencana ini, tentunya Perseroan telah melakukan penjajakan yang mendalam guna menemukan lokasi-lokasi paling potensial dalam pengembangan bisnisnya. Perseroan optimistis akan dapat mewujudkan rencana ekspansi tersebut dengan mereplikasi kesuksesan di Kota Surabaya.

Saat ini Perseroan telah dan akan terus mengadakan kerjasama dengan pihak ketiga untuk penyediaan infrastruktur pendidikan di daerah lain. Dalam kerjasama tersebut, Perseroan akan berperan sebagai penyedia sarana dan prasarana pendidikan yang dibutuhkan guna mendukung rencana ekspansi lembaga-lembaga pendidikan tersebut, sesuai dengan spesifikasi tertentu yang dibutuhkan. Benefit dari kerjasama ini bagi institusi pengelola pendidikan adalah mereka dapat lebih berfokus pada proses edukasi yang akan diselenggarakan, sementara segala hal yang berkaitan dengan infrastruktur dan sarana prasarana pendidikan menjadi tanggung jawab Perseroan.

VIII. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para pemegang Saham Baru yang berasal Penawaran Umum Perdana ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

Berdasarkan Undang-undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”), pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan). Sedangkan sehubungan dengan pembagian dividen interim, berdasarkan UUPT Pasal 72, Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir sepanjang diatur dalam anggaran dasar Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib. Pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi setelah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan yang telah disebutkan diatas. Dalam hal setelah tahun buku berakhir ternyata Perseroan 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.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, manajemen Perseroan bermaksud membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak - banyaknya 50% (lima puluh persen) dimulai tahun 2024 berdasarkan laba bersih tahun buku 2023. 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, serta kebijakan Perseroan dalam penggunaan laba bersih, penentuan jumlah penyisihan untuk dana cadangan, dan pembagian dividen tersebut akan diputuskan oleh para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dengan ketentuan Pasal 71 UU PT.

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

Riwayat Pembagian Dividen

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah membagikan dividen kepada pemegang saham Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

1. dividen saham sebesar Rp7.400.000.000,- (tujuh miliar empat ratus juta rupiah) dan dividen tunai sebesar Rp1.000.000.000,- tanggal 8 Desember 2022;
2. dividen tunai sebesar Rp1.000.000.000,- tanggal 10 Oktober 2022;
3. dividen tunai sebesar Rp1.000.000.000,- tanggal 19 Januari 2022.

Tidak ada <i>negative covenant</i> yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.
--

IX. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang akan ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 dan Peraturan OJK 41/2020. Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum ini adalah PT MNC Sekuritas. Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek menyatakan dengan tegas tidak memiliki hubungan Afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

2. SUSUNAN SINDIKASI PENJAMIN EMISI EFEK

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi penjaminan emisi dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

No	Nama Para Penjamin Emisi Efek	Porsi Penjaminan (jumlah saham)	Jumlah Penjaminan (Rp)	%
1.	Penjamin Pelaksana Emisi Efek PT MNC Sekuritas	●	●	●
	Subtotal	●	●	●
Penjamin Emisi Efek				
2.	●	●	●	●
	Subtotal	●	●	●
	Total	●	●	●

3. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Untuk tujuan perhitungan Harga Penawaran saham pada Pasar Perdana, Perseroan menggunakan proses Penawaran Awal (*book building*) agar dapat diketahui minat dari investor atas Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan. Dalam Penawaran Awal Saham, Perseroan menetapkan rentang harga sebesar Rp 100,- (seratus rupiah) sampai dengan Rp110,- (seratus sepuluh Rupiah). Dengan mempertimbangkan jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek selama masa Penawaran Awal, maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp●,- (● Rupiah) dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- Permintaan dari calon investor yang berkualitas;
- Kinerja keuangan Perseroan;

- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha, dan keterangan mengenai industri yang terkait dengan Perseroan;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan;
- Faktor-faktor di atas dengan kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa Perseroan yang bergerak di bidang yang sejenis dengan Perseroan.

X. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

1. AKUNTAN PUBLIK

- Akuntan Publik : **KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono**
18 Office Park Tower A, 20th floor
Jl. TB. Simatupang No.18. Pasar Minggu
Jakarta 12520
Phone : (021) 2270 8292
Fax. : (021) 2270 8299
Email : office18@kanaka.co.id
- STTD : STTD.AP-417/PM.22/2018 a.n. Helli Isharyanto Budi
Susetyo
- Asosiasi : Ikatan akuntan Publik Indonesia
Pedoman Kerja : Standar Profesional Akuntan Publik
- Surat Penunjukan : Surat Perseroan No. 0547/QUO/HI/KPS-TB2/VIII/22
tanggal 30 Agustus 2022
- Tugas dan Kewajiban Pokok : Melakukan audit berdasarkan standar *auditing* yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI). Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diaudit. Tugas Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti pendukung dalam pengungkapan laporan keuangan.

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

- Konsultan Hukum : **Imran Muntaz & Co.**
Office 8 Building 35th Floor Zone G
Sudirman Central Business District Lot. 28
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53,
Jakarta 12190
Phone : (021) 29333800
Fax. : (021) 29333801
Email : info@imcolaw.com
- STTD : No. STTD.KH-393/PM.223/2020 tanggal 30 Januari 2020
atas nama Imran Muntaz
- Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal
- Pedoman Kerja : Ketentuan Umum Standar Profesi Konsultan Hukum
Pasar Modal, Lampiran I dari Keputusan Himpunan
Konsultan Hukum Pasar Modal No.
KEP.01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005,
sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Himpunan
Konsultan Hukum Pasar Modal No.
Kep.02/HKHPM/VIII/2018 Tentang Standar Profesi
Konsultan Hukum Pasar Modal tanggal 8 Agustus 2018
- Surat Penunjukkan : No. 003/MSIE_LGL/II.2023 Tanggal 24 September 2022
Tugas dan Kewajiban Pokok : Melakukan pemeriksaan dan penelitian dengan
kemampuan terbaik yang dimilikinya atas fakta dari segi
hukum yang ada mengenai Perseroan dan keterangan
lain yang berhubungan dengan itu sebagaimana
disampaikan oleh Perseroan. Hasil pemeriksaan dan
penelitian mana telah dimuat dalam Laporan
Pemeriksaan Posisi Hukum (Uji Tuntas) yang menjadi
dasar dari Pendapat dari Segi Hukum yang diberikan
secara obyektif dan mandiri serta guna meneliti informasi
yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut
Segi Hukum. Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang
diuraikan di sini adalah sesuai dengan Standar Profesi
dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku guna
melaksanakan prinsip keterbukaan.

Ruang lingkup tugas Konsultan Hukum adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum secara independen sesuai dengan norma atau standar profesi dan kode etik konsultan hukum. Hasil pemeriksaan Konsultan Hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Pemeriksaan dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Dari Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

3. NOTARIS

- Notaris : **Fathiah Helmi, S.H.**
Gedung Graha Irama Lt. 6C

Jalan HR. Rasuna Said Blok X-1, Kav. 1 & 2, Kuningan
Jakarta Selatan 12950.
Telp. : (021) 52907304-06.
Fax. : (021) 5261136.

- No. STTD : STTD.N-93/PM.22/2018 tanggal 9 April 2018
Keanggotaan Asosiasi : Anggota Ikatan Notaris Indonesia
Pedoman Kerja : Undang-Undang No.30 Tahun 2004, Undang Undang
No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-
Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
Surat Penunjukkan : Surat Perseroan No. 004/MSIE/I/23 tanggal 20 Januari
2023
Tugas dan Kewajiban Pokok : Melakukan Pembuatan Draft Keputusan Para Pemegang
Saham dan Perubahan Status Perseroan, Pembuatan
Akta Perubahan Anggaran Dasar, Proses persetujuan
Anggaran Dasar Ke menteri Hukum dan Hak Asasi
Manusia Republik Indonesia, Pembuatan Akta Perjanjian
Penjamin Emisi Efek berikut perubahannya, Pembuatan
Akta Perjanjian Administrasi Saham berikut
perubahannya, Cetak BNRI dan Pengumumannya.

Ruang lingkup tugas Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain membuat Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, dengan berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

4. BIRO ADMINISTRASI EFEK

- Biro Administrasi Efek : PT Bima Registra
Satrio Tower , 9th Floor A2 Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4
Kuningan Setiabudi Jakarta Selatan
Telp. 021 2598 4818
No. Izin Usaha BAE : KEP-36/D.04/2014 tanggal 8 Agustus 2014
Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI)
No.ABI/IX/2014-011
Pedoman Kerja : Peraturan Nomor IX.A.7 Tentang Pemesanan dan
Penjataan Efek Dalam Penawaran Umum
Surat Penunjukkan : 618/BIMA/BID/II/2023 tanggal 20 Februari 2023

Ruang lingkup tugas Biro Administrasi Efek adalah melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi dan Manajer Penjataan mengenai data - data pemesanan saham, laporan-laporan dalam Penawaran Umum sesuai ketentuan yang berlaku, melakukan koordinasi dengan Manajer Penjataan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia terkait saham-saham hasil penjataan yang akan didistribusikan ke Rekening Efek Pemesan, melaksanakan pendistribusian saham hasil penjataan dan menyusun Daftar Pemegang Saham Penawaran Umum. BAE juga bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS) apabila diperlukan.

SELURUH PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI DENGAN PERSEROAN, BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG SEBAGAIMANA DITENTUKAN DALAM UNDANG-UNDANG PASAR MODAL.

XI. TATA CARA PEMESANAN EFEK

1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK No. 41/2020 dan SE OJK No. 15 Tahun 2020. Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa book building dan/atau pesanan pada masa penawaran umum.

Penyampaian minat atas Efek yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas Efek yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik;
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;
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.
- 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.

1.1. Penyampaian Minat atas Saham yang Akan Ditawarkan

Penyampaian minat atas Efek yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dilakukan pada masa Penawaran Awal. Penawaran Awal atas saham yang akan ditawarkan harus menggunakan rentang harga tertentu. Perseroan telah menetapkan rentang harga pada masa Penawaran Awal yang berkisar antara Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp110,- (seratus sepuluh Rupiah) setiap saham yang akan dilaksanakan pada tanggal 9 – 23 Mei 2023.

Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan minat yang telah disampaikan selama masa Penawaran Awal belum berakhir melalui Partisipan Sistem. Perubahan dan/atau pembatalan minat dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

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 Efek yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran Efek yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan Efek dengan harga sesuai harga penawaran Efek setelah terlebih dahulu dikonfirmasi oleh pemodal pada masa penawaran Efek.

Konfirmasi dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan Efek yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Efek 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 Efek 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.

1.2. Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan

Pesanan pemodal atas Efek yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Efek. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran Efek belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesannya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan pesanan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

2. Pemesan yang Berhak

Pemesan yang berhak sesuai dengan POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Keharusan memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

3. Jumlah Pemesanan

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

4. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham - saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham.
- b. Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal pendistribusian saham, pemesan saham dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di rekening efek yang didaftarkan pemesan pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian dimana pemesan membuka sub rekening efek 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;
- c. Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI;
- d. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
- e. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
- f. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
- g. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
- h. 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;
- i. 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.

Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada para Penjamin Emisi Efek di tempat dimana pemesanan yang bersangkutan diajukan.

5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) minat dan/atau pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum Efek melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik serta menyiapkan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub

Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

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 pesan.

6. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum Akan berlangsung selama 5 (lima) hari kerja, yaitu tanggal 1 - 7 Agustus 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 – 23:59 WIB
Hari Keempat	00:00 WIB – 23:59 WIB
Jari Kelima	00:00 WIB – 12:00 WIB

7. Penyediaan Dana dan Pembayaran Pemesanan Saham

Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

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 pesan.

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 pesan.

Penyedia Sistem melakukan penarikan dana dari Subrekening Efek Jaminan dan/atau Rekening Jaminan atas setiap pemesanan sesuai hasil penjatahan, setelah terlebih dahulu dilakukan perhitungan risiko penyelesaian atas kewajiban Partisipan Sistem di pasar sekunder oleh Lembaga Kliring dan Penjaminan.

Partisipan Admin wajib menyerahkan dana hasil Penawaran Umum kepada Emiten paling lambat 1 (satu) hari bursa sebelum tanggal pencatatan Efek di Bursa Efek.

8. Penjatahan Saham

PT MNC Sekuritas bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan POJK No. 41/2020, SE OJK No. 15 Tahun 2020, dan Peraturan IX.A.7.

Adapun sistem porsi penjatahan yang akan dilakukan adalah sistem kombinasi yaitu Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*), yang jumlahnya sesuai dengan minimal alokasi efek untuk Penjatahan Terpusat berdasarkan penggolongan penawaran umum sebagaimana diatur pada SE OJK No. 15 Tahun 2020, kemudian sisanya akan dialokasikan untuk Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, korporasi, dan perorangan. Tanggal Penjatahan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 2 Agustus 2023.

a. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat mengikuti tata cara yang tercantum dalam SEOJK No. 15/2020 dimana Penawaran Umum digolongkan menjadi golongan I berdasarkan nilai Saham Yang Ditawarkan seperti tabel dibawah ini:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Minimal & Alokasi Awal Saham	Alokasi Saham
Penawaran Umum Golongan I	IPO ≤ Rp250 Miliar	≥15% atau senilai Rp20 Miliar*
Penawaran Umum Golongan II	Rp250 Miliar < IPO ≤ Rp500 Miliar	≥10% atau senilai Rp37,5 Miliar*
Penawaran Umum Golongan III	Rp500 Miliar < IPO ≤ Rp1 Triliun	≥7,5% atau senilai Rp 50 Miliar*
Penawaran Umum Golongan IV	IPO > Rp1 Triliun	≥2,5% atau senilai Rp75 Miliar*

*) mana yang lebih tinggi nilainya

Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan dana dihimpun sebanyak-banyaknya sebesar Rp45.903.000.000,- (empat puluh lima miliar sembilan ratus tiga juta Rupiah), termasuk dalam golongan Penawaran Umum Golongan I karena jumlah Penawaran Umum lebih kecil dari Rp250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar), Oleh karena itu Perseroan akan mengalokasikan sekurang-kurangnya Rp20.000.000.000 atau sekurang-kurangnya 43,57% (empat puluh tiga koma lima tujuh persen) dari total saham yang ditawarkan.

Mengingat bahwa alokasi Penjatahan terpusat untuk Penawaran Umum ini adalah sekurang-kurangnya Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar) atau melebihi 25% dari Saham yang Ditawarkan, maka tidak diperlukan penyesuaian alokasi saham dalam Penawaran Umum ini. Hal ini dikarenakan alokasi Penjatahan Terpusat Perseroan telah lebih besar dari ketentuan minimum yang diatur dalam Pasal VI angka 1 huruf a, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020, yang mengatur minimum Penyesuaian Alokasi Penjatahan Terpusat untuk Golongan I adalah sekurang-kurangnya 25% dari jumlah Saham Yang Ditawarkan. Informasi final mengenai penjatahan terpusat akan ditentukan setelah Penawaran Awal berakhir.

Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, 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.
- f. 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.
- g. Dalam hal terjadi kekurangan 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 mendapat alokasi secara proposional.
- h. Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada huruf g 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.
- i. Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, saham yang diperoleh dialokasikan secara proposional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
- j. Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada huruf i 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.

b. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Penjatahan pasti dibatasi sebanyak-banyaknya 56,43% (lima puluh enam koma empat puluh tiga persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, korporasi, dan perorangan. Informasi final mengenai penjatahan pasti akan ditentukan setelah Penawaran Awal berakhir.

Pemesan hanya dapat mengajukan permohonan pemesanan saham dengan Penjatahan Pasti hanya melalui Penjamin Pelaksana Emisi, yaitu PT MNC Sekuritas. Penjatahan Pasti hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Penjamin Emisi Pelaksana menentukan besarnya persentase dan Pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
2. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagai berikut: i. direktur,

komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum; ii. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau iii. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam poin (i) dan (ii), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

3. Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang membeli atau memiliki saham untuk rekening mereka sendiri, dan
4. Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual saham yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, sampai dengan efek tersebut dicatatkan di Bursa Efek.

Seluruh pesanan Penjatahan Pasti hanya dapat disampaikan oleh Partisipan yang merupakan Penjamin Emisi sebanyak – banyaknya sesuai dengan porsi alokasi yang diberikan.

9. Perubahan Jadwal, 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). Pandemi kesehatan, banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - 3). Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2-11 lampiran 11; dan
- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - 2) Menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka (1);
 - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka (1) kepada OJK paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - 4) Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan yang

telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan

Jika Perseroan melakukan penundaan Penawaran Umum Perdana Saham, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum Perdana Saham maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum Perdana Saham disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 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% dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
- b. Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 1), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
- c. Wajib menyampaikan informasi kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
- d. Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin c di atas kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud.

Sesuai dengan Pasal 54 POJK No. 41/2020, dalam hal terjadi kegagalan Sistem e-IPO, Penyedia Sistem dapat melakukan penyesuaian jadwal waktu kegiatan dalam Penawaran Umum Perdana Saham atau tindakan lainnya untuk penyelesaian kegiatan Penawaran Umum Perdana Saham.

10. Pengembalian Uang Pemesanan

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.

Dalam hal terjadinya pembatalan Penawaran Umum karena tidak dicatatkannya saham di Bursa Efek Indonesia dan dana sudah diambil oleh penyedia sistem, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan kredit pada rekening pemesan yang bersangkutan. Pengembalian uang tersebut akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.

Bila pengembalian uang dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum, maka pengembalian uang tidak akan disertai pembayaran bunga. Pengembalian uang tersebut akan disertai bunga yang diperhitungkan dari Hari Kerja ketiga setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum sebesar suku

bunga per tahun rekening giro Rupiah bank penerima, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan, kecuali keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sampai dengan Hari Kerja keempat tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.

Dana hasil Penawaran Umum diserahkan kepada Partisipan Admin untuk dan atas nama Perseroan. Partisipan Admin wajib menyerahkan dana hasil Penawaran Umum kepada Emiten paling lambat 1 (satu) hari bursa sebelum tanggal pencatatan Efek di Bursa Efek.

11. 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.

XII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Jakarta, 14 Juli 2023

No. Ref.: 1569/IM/LO/MIE-0001/VII/23

Kepada Yth.

PT Multisarana Intan Eduka, Tbk.
Jl. Raya Kedung Baruk No.112 - 114,
Penjaringan Sari, Kec. Rungkut,
Kota Surabaya, Jawa Timur 60298

U.p. : Direksi

Perihal : Pendapat Hukum Atas PT Multisarana Intan Eduka, Tbk. sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana Saham PT Multisarana Intan Eduka, Tbk.

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum pada Imran Muntaz & Co. (“**IMCO**”) yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.KH-393/PM.223/2020 tanggal 30 Januari 2020, atas nama Imran Muntaz, SH, dan telah terdaftar dalam Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan No. 201947, selaku Konsultan Hukum yang bebas dan mandiri, telah ditunjuk oleh PT Multisarana Intan Eduka, Tbk. yang berkedudukan di Jalan Kedung Baruk 112-114, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya (selanjutnya disebut sebagai “**Perseroan**”) berdasarkan Surat Penunjukan Nomor 003/MSIE_LGL/II.2023 Tanggal 24 September 2022 untuk memberikan pendapat dari segi hukum (selanjutnya disebut sebagai “**Pendapat Hukum**”), sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak-banyaknya 417.000.000 (empat ratus tujuh belas juta) saham baru yang merupakan saham biasa atas nama, atau sebanyak-banyaknya 27,50% (dua puluh tujuh koma lima puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan penuh setelah Penawaran Umum Perdana, dengan nilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) setiap saham dengan harga penawaran yang akan ditentukan kemudian setelah masa *book building*, mulai dari Rp100 (seratus Rupiah) sampai dengan Rp110 (seratus sepuluh Rupiah) per lembar saham (selanjutnya disebut sebagai “**Penawaran Umum Perdana**”), dimana saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh.

Bersamaan dengan penerbitan saham baru, Perseroan juga menawarkan Waran Seri I yang menyertai Penawaran Umum Perdana, sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I (“**Waran Seri I**”), yang mewakili sebanyak-banyaknya 18,97% (delapan belas koma sembilan puluh tujuh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”). Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian saham biasa atas nama yang bernilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) setiap sahamnya. Setiap pemegang 2 (dua) saham baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan konversi Waran Seri I menjadi saham selama jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I, yaitu sejak 6 (enam) bulan setelah Waran Seri I diterbitkan, yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana dan penerbitan Waran Seri I, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 24 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013172.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0033068 tanggal 1 Maret 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0096058 tanggal 1 Maret 2023, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0042212.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023.

Penawaran Umum Perdana akan dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) oleh Penjamin Emisi Efek. Seluruh saham-saham akan dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.

Penawaran Umum Perdana ini dilakukan dalam kerangka Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Skala Aset Menengah ("**POJK No. 53/2017**"), Peraturan OJK No. 54/POJK.04/2017 tentang Bentuk Dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah ("**POJK No. 54/2017**") dan Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik ("**POJK No. 41/2020**").

Pendapat Hukum ini akan berubah sewaktu-waktu sampai dengan diterimanya surat pernyataan efektif dari OJK. Pendapat Hukum ini menggantikan seluruhnya pendapat segi hukum yang telah IMCO berikan sebelumnya sebagaimana tercantum pada pendapat hukum kami No. 1563/IM/LO/MIE-0001/VII/23 tanggal 4 Juli 2023.

I. RUANG LINGKUP, ASUMSI DAN KUALIFIKASI

Pendapat Hukum ini kami buat berdasarkan ruang lingkup, asumsi serta kualifikasi sebagai berikut:

1. Pendapat Hukum dibuat berdasarkan keadaan Perseroan terhitung sejak tanggal pendirian Perseroan sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini dan berdasarkan pemeriksaan kami atas dokumen-dokumen asli, turunan, salinan dan fotokopi yang kami peroleh dari Perseroan, serta pernyataan dan keterangan lisan maupun tertulis yang diberikan oleh anggota Direksi, Komisaris, atau pegawai Perseroan termasuk surat pernyataan yang diberikan oleh Perseroan tertanggal 4 Juli 2023 ("**Surat Pernyataan Perseroan**"), serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan memperhatikan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 yang telah diaudit KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono ("**Laporan Keuangan Perseroan**").
2. Pendapat Hukum dilakukan dalam kerangka hukum Indonesia, sehingga tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum negara lain.

3. Pendapat Hukum ini tidak sama sekali dapat digunakan untuk menilai (i) kewajaran komersial dan/atau finansial atas suatu transaksi; (ii) aspek komersial dan/atau finansial sehubungan dengan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana; (iii) aspek resiko-resiko usaha yang dapat diderita sebagaimana tercantum dalam prospektus Penawaran Umum Perdana; serta (iv) harga penawaran saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana.
4. Kami menerapkan prinsip materialitas sebagaimana disyaratkan di dalam standar profesi Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Keputusan HKHPM Nomor Kep.03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan HKHPM Nomor Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, dengan ketentuan bahwa batas materialitas tersebut dikonsultasikan dengan Perseroan.
5. Pendapat Hukum terhadap Perseroan meliputi aspek-aspek hukum mengenai:
 - a. keabsahan anggaran dasar pada saat pendirian dan berdasarkan anggaran dasar terakhir dan struktur permodalan serta kepemilikan saham dalam Perseroan untuk 2 (dua) tahun terakhir, serta keabsahan dari masing-masing organ Perseroan;
 - b. keabsahan dan kelengkapan perizinan dan persetujuan yang penting bagi kelangsungan kegiatan usaha Perseroan beserta pemenuhan kewajiban-kewajiban yang material dari Perseroan berdasarkan perizinan dan persetujuan penting tersebut;
 - c. kepatuhan Perseroan terhadap kewajiban-kewajiban pelaporan sehubungan dengan perizinan dan persetujuan operasional yang penting bagi kelangsungan usaha Perseroan;
 - d. keabsahan pemilikan dan penguasaan harta kekayaan tetap dan bergerak Perseroan yang bersifat material terhadap kelangsungan usaha Perseroan;
 - e. keabsahan kepemilikan dan/atau keabsahan perjanjian sewa sehubungan dengan penggunaan tempat berlangsungnya kegiatan usaha Perseroan di seluruh Indonesia;
 - f. keberadaan utang atau kewajiban-kewajiban finansial lainnya yang bersifat material terhadap Perseroan khususnya berdasarkan perjanjian utang atau instrumen utang yang diikat oleh Perseroan secara tertulis;
 - g. keberlakuan Perjanjian Material serta kesesuaian Perjanjian Material terhadap ketentuan Hukum Indonesia dan Anggaran Dasar dari Perseroan, sejauh Perjanjian Material tersebut diatur berdasarkan Hukum Indonesia dan kepatuhan para pihak dalam Perjanjian Material sesuai dengan hak dan kewajiban yang diatur dalam Perjanjian Material tersebut;
 - h. kepatuhan terhadap aspek-aspek ketenagakerjaan;
 - i. keberlakuan polis asuransi Perseroan khusus untuk perlindungan atas harta kekayaannya yang bersifat material terhadap kegiatan usaha utama Perseroan; dan

- j. keterlibatan Perseroan beserta setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Perseroan dalam perkara perdata, pidana, tata usaha negara, kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang, ketenagakerjaan, maupun pajak yang ditangani oleh badan peradilan di tempat kedudukan Perseroan maupun dalam sengketa atau perselisihan yang ditangani oleh BANI.
6. Pendapat Hukum ini dibuat semata-mata bertujuan untuk dan hanya digunakan untuk Penawaran Umum Perdana.
7. Pendapat Hukum ini tidak bertujuan untuk memberikan pandangan dan/atau pendapat sehubungan dengan hal-hal yang berkaitan dengan keuangan dan/atau perpajakan, data statistik maupun hal lainnya selain daripada pendapat dari segi hukum.

Berdasarkan ruang lingkup dan pembatasan diatas, kami mengasumsikan bahwa:

1. Semua tanda tangan atas semua dokumen yang diperlihatkan kepada kami sebagai asli adalah otentik dan salinan, turunan atau fotokopi dari dokumen yang diberikan kepada kami adalah sama dengan dokumen aslinya.
2. Dokumen asli masih ada dan tidak diubah, dibatalkan ataupun diganti dengan dokumen lainnya, dan seluruh dokumen yang diberikan adalah benar, akurat dan tidak menyesatkan.
3. Pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan dan/atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan perijinan kepada, melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan, mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat.
4. Pernyataan dan keterangan tertulis atau lisan yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan dan pihak lainnya adalah benar, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya.
5. Seluruh dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami, telah ditandatangani oleh pejabat, instansi, lembaga, badan pemerintah, atau pihak-pihak lainnya yang berwenang untuk menandatangani, mengeluarkan, dan/atau mengesahkan dokumen-dokumen tersebut.

II. PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen Perseroan, serta dengan tunduk pada ruang lingkup, asumsi dan kualifikasi di atas, Pendapat Hukum kami adalah sebagai berikut:

1. Perseroan berkedudukan di Kota Surabaya, adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia. Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 136 tanggal 30 Juli 2011, yang dibuat di hadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya. Perseroan mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-44479.01.01.Tahun 2011 tanggal 9 September 2011, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0073183.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 9

September 2011 (“**Akta Pendirian**”). Atas hal tersebut, maka, pendirian Perseroan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan telah melakukan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 24 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013172.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0033068 tanggal 1 Maret 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0096058 tanggal 1 Maret 2023, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0042212.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 1 Maret 2023 (“**Akta No. 24/2023**”), dimana berdasarkan akta tersebut para pemegang saham menyetujui antara lain:

- a. Menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan diantaranya perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan penyesuaian anggaran dasar dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang mencakup antara lain:
 1. Menyetujui perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka, dengan menambahkan pada akhir nama Perseroan dengan kata singkatan “Tbk” sehingga penulisan nama Perseroan menjadi PT Multisarana Intan Eduka Tbk.
 2. Menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan diantaranya perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan untuk disesuaikan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Tahun 2020 (KBLI 2020) dan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal termasuk Peraturan IX.J.1 dan POJK.
- b. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan Perseroan, yang merupakan saham baru yang dikeluarkan dari portepel sebanyak banyaknya sebesar 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) saham baru atau sebanyak-banyaknya 27,5% (dua puluh tujuh koma koma persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum, masing-masing saham tersebut dengan nilai nominal Rp10,00 (sepuluh Rupiah), yang ditawarkan kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*), yang ditawarkan dengan harga penawaran, disertai penerbitan sebanyak-banyaknya sebesar 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I.
- c. Menyetujui pengesampingan/pelepasan hak masing-masing pemegang saham untuk tidak mengambil bagian atas penerbitan saham baru yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*).
- d. Menyetujui memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) termasuk pengeluaran waran Seri I, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 1. penunjukan seluruh lembaga dan profesi penunjang sehubungan dengan proses Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*)
 2. menandatangani semua pernyataan, perjanjian dan akta-akta yang berhubungan dengan Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*);

3. menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan prospektus ringkas, perbaikan dan/atau tambahan atas prospektus ringkas, prospektus awal, prospektus final, info memo dan/atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan bagi Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*);
 4. menegosiasikan dan menandatangani perjanjian lainnya terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) dengan syarat dan ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;
 5. menandatangani dan mengajukan pernyataan pendaftaran untuk diajukan kepada OJK;
 6. menetapkan harga penawaran dan harga waran Seri I;
 7. menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) dan rasio jumlah waran Seri I;
 8. menentukan penggunaan dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) setelah dikurangi dengan biaya emisi termasuk untuk melakukan penyesuaian atas rencana penggunaan dana dengan mempertimbangkan kepentingan terbaik Perseroan;
 9. mendaftarkan Saham Perseroan dalam penitipan kolektif Indonesia Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sesuai dengan peraturan yang berlaku; dan
 10. mencatatkan 100% (seratus persen) saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk peraturan di bidang pasar modal.
- e. Menyetujui pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai realisasi jumlah saham yang telah dikeluarkan dalam Penawaran Umum Perdana Perseroan (*Initial Public Offering/IPO*) dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan.
- f. Menyetujui memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai realisasi jumlah Waran Seri I yang telah dilaksanakan menjadi saham dan sehubungan dengan hal tersebut meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan setelah pelaksanaan waran Seri I yang dilaksanakan setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
- g. Menyetujui pemberian kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk menyatakan sebagian atau seluruh keputusan rapat ini (jika diperlukan) dan untuk menyatakan kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dalam Akta Notaris sebagaimana tersebut dalam mata acara pertama serta mengajukan permohonan persetujuan, pemberitahuan atas perubahan Anggaran Dasar Perseroan kepada Menkumham dan melakukan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan hal tersebut, termasuk, untuk menghadap pejabat yang berwenang, menyampaikan keterangan-keterangan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan, untuk hadir di hadapan institusi dan badan pemerintah yang terkait untuk melakukan seluruh permohonan termasuk kepada instansi yang berwenang sebagaimana dipersyaratkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dan untuk mengambil dan melakukan setiap dan seluruh tindakan lain atau untuk melakukan tindakan lain apa pun juga yang diperlukan atau

sepatutnya diperlukan atau dianggap perlu, dalam pelaksanaan keputusan rapat, tanpa ada yang dikecualikan.

- h. Menyetujui Perubahan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.
- i. Menyetujui perubahan alamat Perseroan.

(Akta Pendirian beserta perubahan-perubahannya termasuk namun tidak terbatas sebagaimana termuat dalam Akta No. 24/2023 selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar Perseroan**").

Anggaran Dasar Perseroan telah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**") sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang ("**UU Penetapan Perpu Cipta Kerja**"), Peraturan No. IX.J.1 Keputusan 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 IX.J.1**"), Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**"), Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

2. Berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, Perseroan memiliki total aset sebesar Rp92.871.226.650 (sembilan puluh dua miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta dua ratus dua puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah), sehingga Perseroan memenuhi klasifikasi perusahaan dengan aset skala menengah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 POJK No. 53/2017, yaitu: (i) memiliki total aset atau istilah lain yang setara, lebih dari Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) sampai dengan Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah) berdasarkan laporan keuangan yang digunakan dalam dokumen pernyataan pendaftaran; dan (ii) tidak dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pengendali dari emiten atau perusahaan publik yang bukan emiten skala kecil atau emiten dengan aset skala menengah dan/atau perusahaan yang memiliki aset lebih dari Rp250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah). Selanjutnya, Penawaran Umum ini akan dilakukan dengan menggunakan dan termasuk dalam kualifikasi Penawaran Umum oleh Emiten skala menengah sesuai dengan Pasal 1 angka 9 POJK No. 53/2017, dimana total nilai keseluruhan atas Penawaran Umum Perdana tidak lebih dari Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah).
3. Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan bergerak dalam bidang Real Estat dan Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan dan Penunjang Usaha Lainnya.

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

- a. Kegiatan usaha utama Perseroan, antara lain:

Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa:

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

- b. Kegiatan usaha penunjang Perseroan, antara lain:

Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Mesin Kantor dan Peralatannya:

Kelompok ini mencakup kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (operational leasing) semua jenis mesin kantor dan peralatannya tanpa operator, seperti mesin tik, mesin akuntansi, mesin dan peralatan penghitung (cash register, kalkulator elektronik dan lain-lain), mesin pengolah data, mesin fotokopi, furnitur kantor dan sejenisnya. Termasuk penyewaan komputer dan perlengkapannya tanpa operatornya.

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sebagaimana tercantum di atas telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Peraturan No. IX.J.1 dan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.

Berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini adalah Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI No. 68111) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

4. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam prospektus Penawaran Umum Perdana, seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan untuk:
- a. Sekitar 70% (tujuh puluh persen) akan digunakan untuk rencana pengadaan lahan, baik melalui akusisi ataupun sewa/kerjasama jangka panjang serta pembangunan gedung sekolah baru. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum dapat memastikan lokasi dan luasan serta belum melakukan perjanjian atau kesepakatan dengan pihak calon penjual, dikarenakan rencana ekspansi akan tergantung dari besaran dana hasil Penawaran Umum yang akan diperoleh nantinya. Namun demikian, secara umum lokasi yang ditargetkan adalah di wilayah Jawa Tengah dan Bali, dimana selain dekat dengan lokasi usaha Perseroan saat ini, potensi di kedua wilayah tersebut diyakini cukup besar. Perseroan saat ini masih dalam tahap mengidentifikasi beberapa pilihan lokasi yang dipandang strategis dan memastikan pelaksanaan rencana ini akan mengikuti

peraturan & ketentuan yang berlaku, khususnya terkait dengan Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“**POJK No. 17/2020**”) dan Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK No. 42/2020**”).

- b. Sekitar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan untuk modal kerja yang akan digunakan Perseroan untuk membiayai aktivitas operasional rutin dari manajemen properti Perseroan seperti biaya karyawan, biaya perawatan dan perbaikan ringan gedung (*maintenance* properti), dan biaya operasional lainnya.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, seluruhnya akan digunakan untuk modal kerja yang akan digunakan Perseroan untuk membiayai aktivitas operasional rutin dari manajemen properti Perseroan seperti biaya karyawan, biaya perawatan dan perbaikan ringan gedung (*maintenance* properti), dan biaya operasional lainnya.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum Perdana tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan kas internal Perseroan atau menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau lembaga keuangan dan/atau sumber lainnya.

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

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

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

5. Rencana Penerbitan Waran Seri I Perseroan yang menyertai Penawaran Umum Perdana dengan jumlah sebanyak-banyaknya 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I, yang mewakili sebanyak-banyaknya 12,09% (dua belas koma nol

sembilan persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan kepada OJK telah memenuhi ketentuan Pasal 4 POJK No. 53/2017, dimana jumlah waran yang akan diterbitkan tersebut tidak melebihi 35% (tiga puluh lima persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana disampaikan kepada OJK.

6. Susunan permodalan Perseroan pada saat pendiriannya dan selama 2 (dua) tahun terakhir telah dilakukan secara berkesinambungan dan sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memperoleh seluruh persetujuan yang diperlukan, 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 dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perubahan riwayat permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan terjadi pada tahun 2022, tidak terjadi perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada tahun 2021 dan 2023.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 37 tanggal 9 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Sitaresmi Puspawati Subianto, S.H., Notaris di Surabaya, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0091456.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 16 Desember 2022 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-327522 tanggal 16 Desember 2022, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0253901.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 16 Desember 2022 (“**Akta No. 37/2022**”), struktur permodalan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Modal dasar : Rp40.000.000.000 (empat puluh miliar Rupiah).
Modal ditempatkan dan disetor : Rp11.000.000.000 (sebelas miliar Rupiah), yang merupakan 27,5% (dua puluh tujuh koma lima persen) dari modal dasar Perseroan.

Modal dasar Perseroan terbagi atas 4.000.000.000 (empat miliar) saham dengan nilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) per saham.

Selanjutnya, susunan pemegang saham Perseroan pada waktu itu adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @ Rp10	Jumlah Saham	Persentase dari Modal Ditempatkan dan Disetor (%)
1.	Immanuel Herman Prawiwromaruto	4.400.000.000	440.000.000	40

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @ Rp10	Jumlah Saham	Persentase dari Modal Ditempatkan dan Disetor (%)
2.	Suzanna Rosa Prawiromaruto	4.400.000.000	440.000.000	40
3.	Swandriyani Hudianto	2.200.000.000	220.000.000	20
Jumlah saham yang telah dikeluarkan/diambil bagian		11.000.000.000	1.100.000.000	100
Saham dalam Portepel		29.000.000.000	2.900.000.000	-

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum, setiap pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif. Berkenaan dengan hal tersebut, maka pemegang saham Perseroan, yaitu Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudianto dilarang untuk mengalihkan saham-saham yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

Selanjutnya, pemegang saham Perseroan yaitu Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudianto, berdasarkan surat pernyataan tertanggal 2 Maret 2023 dan tanggal 31 Maret 2023 menyatakan bahwa tidak akan melepaskan pengendaliannya atas Perseroan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 12 (dua belas) bulan setelah Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

Bahwa sesuai dengan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, maka pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) dari Perseroan adalah Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudianto. Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudianto ditentukan sebagai pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) pada Perseroan dikarenakan memenuhi kriteria pemilik manfaat dari perseroan terbatas yang merupakan orang perseorangan berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d Peraturan Presiden No. 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 (“**Perpres No. 13/2018**”) sebagai berikut:

- a. memiliki saham lebih dari 25% (dua puluh lima persen) pada Perseroan sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar;
- b. memiliki hak suara lebih dari 25% (dua puluh lima persen) pada Perseroan sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar;
- c. menerima keuntungan atau laba lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari keuntungan atau laba yang diperoleh Perseroan per tahun; dan/atau

- d. memiliki kewenangan untuk mengangkat, menggantikan, atau memberhentikan anggota direksi dan anggota dewan komisaris.

Pada tanggal 28 Februari 2023, Perseroan telah melakukan kewajiban pelaporan atas pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) pada sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui notaris sebagaimana diatur dalam Perpres No. 13/2018.

Selanjutnya, pihak pengendali Perseroan dan pihak yang menjadi pemilik manfaat akhir (Ultimate Beneficial Owner) Perseroan adalah Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudianto berdasarkan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 10 Mei 2023 yang dibuat di bawah tangan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal dan Peraturan OJK No. 54/2017. Selanjutnya, berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, tidak terdapat dokumen lainnya yang secara khusus mengatur pengendalian Perseroan oleh para pemegang saham tersebut selain dari Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 10 Mei 2023.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia Nomor Kep-00059/BEI/07-2019 Tahun 2019 Tentang Peraturan Nomor I-V Tentang Ketentuan Khusus Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham di Papan Akselerasi Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat, pengendali Perseroan wajib mempertahankan kepemilikan sahamnya (*lock-up*) di perusahaan tercatat paling kurang 6 (enam) bulan sejak tanggal Pencatatan. Berkenaan dengan hal tersebut, maka Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudianto dilarang untuk mengalihkan saham-saham yang dimilikinya sampai dengan 6 (enam) bulan sejak tanggal Pencatatan.

Perseroan telah memiliki (i) Daftar Pemegang Saham yang mencerminkan susunan pemegang saham Perseroan terakhir serta (ii) Daftar Khusus Perseroan, yang memuat kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang disiapkan dan disimpan oleh Direksi Perseroan sesuai dengan UUPT sebagaimana telah diubah dengan UU Penetapan Perpu Cipta Kerja.

7. Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, susunan terkini dari anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Suzanna Rosa Prawiromaruto
Komisaris Independen : Agustina Felisia Willeam

Direksi

Direktur Utama : Imanuel Herman Prawiromaruto
Direktur : Ian Griffin Prawiromaruto

Pengangkatan seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, memenuhi ketentuan UUPT sebagaimana telah diubah dengan UU Penetapan Perpu Cipta Kerja dan POJK No. 33/2014.

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan belum pernah melakukan rapat Direksi atau rapat Dewan Komisaris secara internal ataupun bersama-sama antara Direksi dan Dewan Komisaris. Namun demikian, tidak terdapat ketentuan dalam UUPT sebagaimana telah diubah dengan UU Penetapan Perpu Cipta Kerja yang mengatur secara tegas terkait konsekuensi yuridis atas belum dilakukannya rapat Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut.

Komite Audit

Perseroan telah membentuk Komite Audit sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 015/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023, susunan Komite Audit Perseroan terhitung sejak tanggal 3 Maret 2023 adalah sebagai berikut:

- a. Ketua : Agustina Felisia Willeam
- b. Anggota : Lisa Jauhari
- c. Anggota : Denny Harisetiawati

Pembentukan Komite Audit tersebut telah sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit (“**POJK No. 55/2015**”). Masing-masing anggota Komite Audit telah memenuhi persyaratan keanggotaan dalam Pasal 7 POJK No. 55/2015 dan masa tugasnya juga tidak melebihi masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 POJK No. 55/2015.

Selain itu Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 014/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023, dimana Piagam Komite Audit tersebut telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) POJK No. 55/2015.

Sekretaris Perusahaan

Perseroan telah menunjuk Ian Griffin Prawiromaruto sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 016/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023, efektif sejak tanggal 3 Maret 2023. Sekretaris Perusahaan yang ditunjuk oleh Perseroan telah memenuhi persyaratan sebagai Sekretaris Perusahaan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK No. 35/2014**”). Bahwa dengan penunjukan Sekretaris Perusahaan tersebut, maka Perseroan telah memenuhi ketentuan dalam POJK No. 35/2014.

Unit Audit Internal

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dan menunjuk Monica A. Nabu Bois sebagai Kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 012/MSIE/III/23 tanggal

3 Maret 2023 menyesuaikan dengan Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal (“**POJK No. 56/2015**”).

Pembentukan Unit Audit Internal tersebut telah sesuai dengan POJK No. 56/2015. Masing-masing anggota Unit Audit Internal telah memenuhi persyaratan keanggotaan dalam Pasal 6 POJK No. 56/2015. Selain itu Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 013/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023, dimana Piagam Unit Audit Internal tersebut telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 9 dengan POJK No. 56/2015.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi pada tanggal 3 Maret 2023, Komposisi anggota Komite Nominasi dan Remunerasi terakhir sampai pada tanggal Pendapat Hukum ini sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris 011/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023, adalah sebagai berikut:

- a. Ketua : Agustina Felisia Willeam
- b. Anggota : Suzanna Rosa Prawiromaruto
- c. Anggota : Ingewati Natalia

Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK No. 34/2014**”). Masing-masing anggota Komite Nominasi dan Remunerasi telah memenuhi persyaratan keanggotaan dalam Pasal 3 POJK No. 34/2014 dan masa tugasnya juga tidak melebihi masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (3) POJK No. 34/2014.

Selain itu, Perseroan telah memiliki Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 019/MSIE/III/23 tanggal 3 Maret 2023, dimana Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi tersebut telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) POJK No. 34/2014.

8. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah memperoleh izin-izin material yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha aktualnya sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan, dari pihak yang berwenang sebagaimana disyaratkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan jangka waktu yang masih berlaku sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, termasuk pada persetujuan lingkungan, Sertifikat Laik Fungsi dan Tanda Daftar pada Sistem Registrasi Pengembang (SIRENG).

Selanjutnya, Perseroan telah memenuhi kepatuhan perizinan material yang telah diperoleh Perseroan, sebagaimana dipersyaratkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk dalam hal ini Laporan Kegiatan Penanaman Modal (“**LKPM**”).

9. Perseroan telah melakukan Rapat Umum Pemegang Saham (“**RUPST**”) periode tahun buku 2022 dan ratifikasi RUPST periode tahun buku 2011 hingga tahun buku 2021. Sehubungan dengan penetapan neraca dan laba rugi, Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 70 UUPST sebagaimana telah diubah dengan UU Penetapan Perpu Cipta Kerja.

Berdasarkan Pasal 78 ayat (2) UUPST sebagaimana telah diubah dengan UU Penetapan Perpu Cipta Kerja, pelaksanaan RUPST wajib diadakan paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir. Dalam hal ini, Perseroan melaksanakan RUPST periode tahun buku 2011 hingga tahun buku 2021 melebihi jangka waktu yang ditentukan dalam UUPST sebagaimana telah diubah dengan UU Penetapan Perpu Cipta Kerja. Namun demikian, tidak terdapat ketentuan dalam UUPST sebagaimana telah diubah dengan UU Penetapan Perpu Cipta Kerja yang mengatur secara tegas terkait konsekuensi yuridis atas keterlambatan pelaksanaan RUPST.

10. Harta kekayaan Perseroan yang bersifat material terhadap kegiatan usaha Perseroan yaitu tanah dan bangunan, telah dimiliki dan dikuasai oleh Perseroan dengan didukung atau dilengkapi dengan dokumen kepemilikan yang sah yang masih berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan tidak sedang tersangkut perkara dan/atau sedang dalam penyitaan dan tidak sedang dibebankan dengan hak jaminan atau agunan untuk menjamin kewajiban manapun kepada pihak ketiga. Selanjutnya, Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak memiliki harta kekayaan dalam bentuk benda bergerak, Hak Kekayaan Intelektual dan/atau penyertaan saham pada perusahaan lain.
11. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah memenuhi ketentuan mengenai ketenagakerjaan termasuk dalam pemenuhan pelaporan Wajib Laport Tenaga Kerja, pembayaran upah minimum karyawan sesuai dengan peraturan regional yang berlaku, pembayaran Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (“**BPJS**”) Ketenagakerjaan dan Kesehatan untuk karyawan Perseroan yang telah terdaftar sebagai peserta BPJS.

Berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak memiliki serikat pekerja. Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) UUPST sebagaimana telah diubah dengan UU Penetapan Perpu Cipta Kerja, setiap pekerja/buruh berhak membentuk dan menjadi anggota serikat pekerja/serikat buruh. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pembentukan serikat pekerja bukan kewajiban bagi Perseroan.

Selanjutnya, berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan hanya memiliki 3 (tiga) orang karyawan. Dengan demikian, Perseroan belum memiliki kewajiban untuk membentuk lembaga kerja sama bipartit dan peraturan perusahaan.

12. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah menutup perlindungan asuransi terhadap harta kekayaan yang material dengan nilai pertanggungan yang memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungjawabkan dan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, polis asuransi tersebut masih berlaku.
13. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak memiliki dan terikat dalam suatu perjanjian kredit dengan pihak ketiga manapun.

14. Seluruh perjanjian material yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan pihak ketiga masih berlaku dan mengikat Perseroan serta tidak bertentangan dengan anggaran dasarnya dan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak terdapat pembatasan (*negative covenant*) yang dapat menghalangi Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I dan/atau yang dapat merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik.

Sampai tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak dalam keadaan cidera janji atas suatu perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak yang mengakibatkan Perseroan dalam keadaan wanprestasi dan dinyatakan cidera janji pula dengan perjanjian lainnya.

15. Perseroan terikat perjanjian afiliasi yaitu sebagai berikut:
- a. Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 1 Desember 2015 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 1 Desember 2021 dengan Yayasan Intan Eduka sehubungan dengan sewa tanah dan bangunan yang terletak pada tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399;
 - b. Perjanjian Bangun Guna Serah tanggal 1 Desember 2015 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Bangun Serah tanggal 1 Desember 2021 dengan Yayasan Intan Eduka sehubungan dengan bangun serah guna untuk tanah dan bangunan yang terletak pada tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2068; dan
 - c. Perjanjian Sewa Menyewa No. 010/MSIE/III/2023 tanggal 1 Maret 2023 dengan Bapak Imanuel Herman Prawiromaruto sehubungan dengan sewa kantor Perseroan.

Seluruh perjanjian afiliasi yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan pihak terafiliasinya masih berlaku, dibuat dan ditandatangani oleh Perseroan secara sah, mengikat Perseroan serta tidak bertentangan dengan anggaran dasarnya dan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut.

Berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, sehubungan dengan perjanjian material yang dilaksanakan dengan pihak terafiliasi telah dilakukan sesuai dengan praktik usaha yang wajar dan tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pihak terafiliasi yang dapat merugikan Perseroan.

16. Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah menandatangani:
- a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham Perdana PT Multisarana Intan Eduka, Tbk No. 1 tanggal 2 Maret 2023, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 36 tanggal 30 Maret 2023, Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 18 tanggal 15 Mei 2023, dan Akta Perubahan III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 8 tanggal 8 Juni 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta;

- b. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Multisarana Intan Eduka, Tbk No. 2 tanggal 2 Maret 2023, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 37 tanggal 30 Maret 2023, Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 19 tanggal 15 Mei 2023, dan Akta Perubahan III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 9 tanggal 8 Juni 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta;
- c. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Penawaran Umum Perdana PT Multisarana Intan Eduka, Tbk No. 3 tanggal 2 Maret 2023, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I Pernyataan Penerbitan Waran No. 38 tanggal 30 Maret 2023, Akta Perubahan II Pernyataan Penerbitan Waran No. 20 tanggal 15 Mei 2023, dan Akta Perubahan III Pernyataan Penerbitan Waran No. 10 tanggal 8 Juni 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta; dan
- d. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana PT Multisarana Intan Eduka, Tbk No. 4 tanggal 2 Maret 2023, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran No. 39 tanggal 30 Maret 2023, Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran No. 21 tanggal 15 Mei 2023, dan Akta Perubahan III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran No. 11 tanggal 8 Juni 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta.
- e. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di Kustodian Sentral Efek Indonesia (“**KSEI**”) No. SP-020/SHM/KSEI/0323 yang dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI yang ditandatangani oleh KSEI pada tanggal 10 Maret 2023 dan oleh Perseroan pada tanggal 15 Maret 2023.

Perjanjian Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana telah dibuat secara sah oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada POJK No. 41/2020 dan karenanya mengikat para pihak di dalamnya.

Perseroan telah memperoleh persetujuan prinsip pencatatan efek bersifat ekuitas dari PT Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana berdasarkan Surat BEI No. 2-04128/BEI.PP1/05-2023 tanggal 24 Mei 2023 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Multisarana Intan Eduka Tbk.

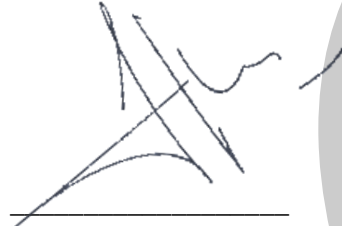
17. Berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan dan seluruh anggota Direksi dan Komisaris Perseroan tidak sedang maupun pernah terlibat dalam praktik monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat dan juga perkara hukum, baik perkara perdata maupun pidana dan/atau perselisihan/tuntutan hukum di pengadilan dan/atau badan arbitrase mana pun di Indonesia atau di negara asing atau dalam perselisihan administratif dengan badan-badan pemerintah termasuk perselisihan yang terkait dengan kewajiban pajak atau perselisihan yang terkait dengan masalah perburuhan atau diajukan untuk kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang oleh pihak ketiga atau tidak pernah dinyatakan pailit atau menyebabkan suatu perusahaan mengalami kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang dan perselisihan lain di luar pengadilan, serta tidak terdapat klaim atau somasi

yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum yang material dan berpengaruh negatif terhadap kegiatan usaha atau kelangsungan usaha Perseroan, serta transaksi Penawaran Umum Perdana yang dilakukan Perseroan.

18. Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan profesi penunjang pasar modal yang terlibat dalam Penawaran Umum Perdana ini termasuk pada pihak Penjamin Emisi Efek.
19. Informasi yang material terkait dengan aspek hukum sebagaimana diungkapkan dalam prospektus sebagai dokumen penawaran untuk Penawaran Umum Perdana telah memuat informasi yang diungkapkan di dalam Pendapat Hukum.

Demikianlah Pendapat Hukum ini kami persiapkan dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap Perseroan dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat Hukum ini.

Hormat kami,
Imran Muntaz & Co.



Imran Muntaz, SH
STTD.KH-393/PM.223/2020

Tembusan:

-Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal – Otoritas Jasa Keuangan

XIII. LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

PT MULTISARANA INTAN EDUKA

LAPORAN KEUANGAN/*FINANCIAL STATEMENTS*

**Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021/**

As of and for the Years Ended December 31, 2022 and 2021

dan/*and*

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

PT MULTISARANA INTAN EDUKA

DAFTAR ISI/TABLE OF CONTENTS

Halaman/
Page

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI/
STATEMENT OF DIRECTORS**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

**LAPORAN KEUANGAN / FINANCIAL STATEMENTS
PADA DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021/
AS OF AND FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

LAPORAN POSISI KEUANGAN/ STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	1 - 2
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN/ STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	3
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS/ STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	4
LAPORAN ARUS KAS/ STATEMENT OF CASH FLOWS	5
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN/ NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	6 - 50

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
PADA DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021
PT MULTISARANA INTAN EDUKA**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON
THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
PT MULTISARANA INTAN EDUKA**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

I, the undersigned:

Nama / Name : Imanuel Herman Prawiromaruto
Alamat kantor / Office Address : Jl. Raya Kedung Baruk 112-114 Surabaya
Alamat Domisili sesuai KTP : Jl. Nginden Intan Barat V/24-26 Surabaya
atau kartu identitas lain /
Domicile as stated in ID Card
No. Telepon / Phone Number : 031-8794040
Jabatan / Position : Direktur Utama / President Director

menyatakan bahwa:

declare that:

1. Saya bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Multisarana Intan Eduka;
 2. Laporan keuangan PT Multisarana Intan Eduka telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Multisarana Intan Eduka telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
b. Laporan keuangan PT Multisarana Intan Eduka tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
 4. Saya bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Multisarana Intan Eduka.
1. *I am responsible for the preparation and presentation of PT Multisarana Intan Eduka financial statements;*
 2. *PT Multisarana Intan Eduka's financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;*
 3. a. *All information in PT Multisarana Intan Eduka's financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner; and*
b. *PT Multisarana Intan Eduka's financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information or facts;*
 4. *I am responsible for PT Multisarana Intan Eduka's internal control systems.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Thus this statement is made truthfully.

Surabaya, 5 Juli 2023 / July 5, 2023

**MSIE**
Multisarana Intan Eduka

Immanuel Herman Prawiromaruto
Direktur Utama / President Director

The original report included herein are in Indonesian language.

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00755/3.0357/AU.1/03/1021-1/1/VII/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Multisarana Intan Eduka

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Multisarana Intan Eduka ("Perusahaan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, 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 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Report No. 00755/3.0357/AU.1/03/1021-1/1/VII/2023

*The Shareholders, Board of Commissioners and Directors
PT Multisarana Intan Eduka*

Opinion

We have audited the financial statements of PT Multisarana Intan Eduka ("the Company"), which comprise the statement of financial position as of December 31, 2022, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, 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 December 31, 2022, and its financial performance and its cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

The original report included herein are in Indonesian language.

Hal Audit Utama (lanjutan)

Perubahan dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perusahaan dari Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) menjadi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

Efektif tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan melakukan perubahan standar akuntansi keuangan yang digunakan sebagai dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan dari Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) menjadi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK). Sehubungan dengan hal itu, Perusahaan berkesimpulan bahwa penerapan PSAK tidak mengakibatkan penyajian kembali laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan laporan posisi keuangan per tanggal 1 Januari 2021 / 31 Desember 2020.

Seperti yang dibahas dalam Catatan 29 atas laporan keuangan, Perusahaan menyajikan kembali laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 untuk reklasifikasi akun agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan tahun 2022.

Menurut pendapat kami, penerapan PSAK tersebut tidak berdampak terhadap laporan keuangan Perusahaan. Oleh karena itu, penyesuaian tidak diperlukan terkait dengan perubahan standar akuntansi. Laporan keuangan Perusahaan tersebut adalah wajar dan telah diterapkan dengan semestinya. Namun, kami tidak melakukan perikatan untuk melaksanakan audit, review atau prosedur apapun terhadap laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan laporan posisi keuangan tanggal 1 Januari 2021/ 31 Desember 2020 terlampir, kecuali untuk reklasifikasi sebagaimana dibahas pada Catatan 29, sehingga kami tidak menyatakan pendapat atau bentuk keyakinan yang lain atas laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan laporan posisi keuangan tanggal 1 Januari 2021/ 31 Desember 2020 secara keseluruhan.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

- Kami telah memperoleh pemahaman dan mengevaluasi perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan mengenai perubahan dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perusahaan dari Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) menjadi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Kami telah mengevaluasi penyesuaian yang dilakukan oleh manajemen.

Key Audit Matters (continued)

Changes in the basis for the preparation and presentation of the Company's financial statements from the Financial Accounting Standards for Entities Without Public Accountability (SAK ETAP) to the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK).

Effective December 31, 2022, the Company changed its financial accounting standards used as basis for preparation financial statements from Financial Accounting Standards for Non-Public Accountable Entities (SAK ETAP) to Statement of Financial Accounting Standards (PSAK). In relation to this, the Company conclude that the adoption of PSAK did not result to the restatement of the financial statements for the year ended December 31, 2021 and statement of financial position as of January 1, 2021 / December 31, 2020.

As discuss in Note 29 to the financial statements, the Company restated its statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2021 for the reclassification of accounts to conform with the presentation of the 2022 financial statements.

In our opinion, the adoption of PSAK has no impact to the Company's financial statements. Therefore, adjustments are not required related to changes in accounting standards. The Company's financial statements are fair and have been properly implemented. However, we did not perform any audit, review or any procedure to the accompanying financial statements for the year ended December 31, 2021 financial position as of January 1, 2021/ December 31, 2020, except for the related reclassification adjustments as discussed in Note 29, therefore we did not express any opinion or any assurance to the financial statements for the year ended December 31, 2021 and the statement of financial position as of January 1, 2021/ December 31, 2020 as a whole.

How our audit addressed the Key Audit Matter:

- We have obtain understanding and evaluate the changes in the Company's accounting policy about the basis for preparing and presenting the Company's financial statements from Accounting Standards for Entities Without Public Accountability (SAK ETAP) to Statements of Financial Accounting Standards (PSAK).
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and related disclosures made by management.
- We have evaluated the adjustments made by management.

The original report included herein are in Indonesian language.

Hal Audit Utama (lanjutan)

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

Perubahan kebijakan akuntansi untuk Properti investasi Perusahaan dari metode biaya perolehan menjadi metode revaluasi.

Seperti yang dibahas dalam Catatan 3i atas laporan keuangan, efektif tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan melakukan perubahan kebijakan akuntansi untuk properti investasi dari metode biaya perolehan menjadi metode revaluasi. Perubahan kebijakan ini diterapkan secara prospektif mulai tanggal 31 Desember 2022 karena tidak praktis untuk mengestimasi dampak penerapan kebijakan secara retrospektif dari tanggal yang lebih awal karena kesulitan untuk memperoleh data nilai wajar yang akurat.

- Kami telah melaksanakan prosedur untuk memahami dan mengevaluasi perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan mengenai perubahan dasar penyusunan dan penyajian properti investasi Perusahaan dari metode biaya perolehan menjadi metode revaluasi .
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

Hal-hal Lain

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini wajar tanpa pengecualian dalam laporannya No. 00015/2.1072/AU.2/03/0553-3/1/IV/2022 tanggal 22 April 2022 atas laporan keuangan Perusahaan yang disajikan dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik ("ETAP").

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana penawaran umum Perdana Saham Perusahaan, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lainnya.

Sebelum laporan ini, kami sebelumnya telah mengeluarkan laporan auditor independen No. 00474/3.0357/AU.1/03/1021-1/1/V/2023 pada tanggal 11 Mei 2023, atas laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2022, dengan opini tanpa modifikasi. Sebagaimana dijelaskan pada Catatan 31 atas laporan keuangan, untuk tujuan dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum saham perdana Perusahaan, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan untuk tahun yang berakhir sebagaimana yang telah disebutkan di atas dengan beberapa perubahan dan tambahan pengungkapan.

Key Audit Matters (continued)

How our audit addressed the Key Audit Matter:

Changes in accounting policy for the Company's investment properties from the cost method to the revaluation method.

As discussed in Note 3i to the financial statements, effective December 31, 2022, the Company changed the accounting policy for investment properties from the cost method to the revaluation method. The change in the policy is applied prospectively starting from December 31, 2022 since it is impractical to estimate the effect of applying the policy retrospectively from earliest date due to the difficulties to obtain accurate fair value information.

- We have implemented procedures to understand and evaluate the changes in the Company's accounting policy about the changes in the basis for preparation and presentation of the Company's investment properties from the cost method to the revaluation method.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and related disclosures made by management.

Other Matters

The financial statements of the Company as of December 31, 2021 and for the year then ended prior to restatement were audited by other independent auditors No. 00015/2.1072/AU.2/03/0553-3/1/IV/2022 who expressed an unqualified opinion on April 22, 2022 on the Company's financial statements presented in accordance with the Financial Accounting Standards for Entities Without Public Accountability ("ETAP").

This report was prepared solely for inclusion in the offering document in connection with the proposed limited public offering of the Company, and it is not intended to be and should not be used for any other purposes.

Prior to this report, we had previously issued an independent auditor's report No. 00474/3.0357/AU.1/03/1021-1/1/V/2023 on May 11, 2023, on the financial statements of the Company as of December 31, 2022, with an unmodified opinion. As explained in Note 31 to the financial statements, for the purpose of being included in the prospectus in connection with the planned initial public offering of the Company, the Company has reissued the financial statements for the year ended mentioned above with several changes and additional disclosures.

The original report included herein are in Indonesian language.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai 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.

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.

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 skepticism 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.

The original report included herein are in Indonesian language.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

- 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.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

- *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 financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure, and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

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.

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.

The original report included herein are in Indonesian language.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

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.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

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
KANAKA PURADIREDJA, SUHARTONO**



Helli I. B. Susetyo, CPA

**Registrasi Akuntan Publik / Public Accountant Registration
No. AP. 1021**

5 Juli 2023 / July 5, 2023



00755

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

		(Disajikan Kembali - Catatan 5 / As Restated - Note 5)			
	Catatan / Notes	31 Desember 2022 / December 31, 2022	31 Desember 2021 / December 31, 2021	1 Januari 2021 / 31 Desember 2020 / January 1, 2021 / December 31, 2020	
ASET					ASSETS
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	3g,6,22,23	7.156.626.647	3.479.635.492	2.152.200.212	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang lain-lain	3e,7,21,22,23	76.300.000	214.350.000	416.111.457	<i>Other receivables</i>
Pajak dibayar di muka	15a	1.162.000.003	1.156.960.041	1.097.000.000	<i>Prepaid taxes</i>
Uang muka	10	1.345.000.000	-	-	<i>Advances</i>
Total Aset Lancar		9.739.926.650	4.850.945.533	3.665.311.669	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - neto	3h,8	-	1.414.051.672	1.061.898.387	<i>Fixed assets - net</i>
Properti investasi - neto	3i,9	82.871.600.000	17.311.291.903	17.931.254.403	<i>Investment properties - net</i>
Total Aset Tidak Lancar		82.871.600.000	18.725.343.575	18.993.152.790	Total Non-current Assets
TOTAL ASET		92.611.526.650	23.576.289.108	22.658.464.459	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS					LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang lain-lain	3e,22,23	900.000	-	-	<i>Other payables</i>
Beban akrual	3e,11,22,23	645.000.000	-	-	<i>Accrued expenses</i>
Utang pajak	15b	430.075.024	94.652.107	25.780.400	<i>Taxes payable</i>
Pendapatan diterima di muka	13	3.771.250.000	3.100.000.000	3.050.000.000	<i>Unearned revenues</i>
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3e,12,22,23	-	234.005.200	264.514.800	<i>Current portion of bank and non-bank financial institution loans</i>
Total Liabilitas Jangka Pendek		4.847.225.024	3.428.657.307	3.340.295.200	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3e,12,22,23	-	416.815.000	127.631.200	<i>Long-term portion of bank and non-bank financial institution loans</i>
Pendapatan diterima di muka	13	7.348.750.000	8.210.000.000	7.920.000.000	<i>Unearned revenues</i>
Liabilitas imbalan kerja	3i,14	118.317.000	-	-	<i>Employee benefits liability</i>
Total Liabilitas Jangka Panjang		7.467.067.000	8.626.815.000	8.047.631.200	Total Non-current Liabilities
TOTAL LIABILITAS		12.314.292.024	12.055.472.307	11.387.926.400	TOTAL LIABILITIES

Catatan atas laporan keuangan terlampir 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 taken as a whole.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan / Notes	(Disajikan Kembali - Catatan 5 / As Restated - Note 5)			EQUITY
		31 Desember 2022 / December 31, 2022	31 Desember 2021 / December 31, 2021	1 Januari 2021/ 31 Desember 2020 / January 1, 2021 / December 31, 2020	
EKUITAS					EQUITY
Modal saham					
Modal dasar -					Share capital
4.000.000.000 saham					Authorized -
dengan nilai nominal					4,000,000,000 shares
Rp 10 per saham pada					with par value
tahun 2022 dan 2.000					Rp 10 per share in 2022
saham dengan nilai					and 2,000 shares with par
nominal					value Rp 1,000,000 per
Rp 1.000.000 per					share in 2021 and 2020
saham pada tahun 2021					Issued and fully paid
dan 2020					share capital -
Modal ditempatkan dan					1,100,000,000 shares in
disetor penuh -					2022 and
1.100.000.000 saham					600 shares in 2021
pada tahun 2022 dan					and 2020
600 saham pada tahun					Retained earnings
2021					
dan 2020	16	11.000.000.000	600.000.000	600.000.000	
Saldo laba	28				
Telah ditentukan					Appropriated
penggunaannya		120.000.000	120.000.000	-	
Belum ditentukan					Unappropriated
penggunaannya		69.177.234.626	10.800.816.801	10.670.538.059	
TOTAL EKUITAS		80.297.234.626	11.520.816.801	11.270.538.059	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN					TOTAL LIABILITIES AND
EKUITAS		92.611.526.650	23.576.289.108	22.658.464.459	EQUITY

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan / Notes	2022	2021 (Reklasifikasi - Catatan 29 / Reclassification - Note 29)	
PENDAPATAN	3m,17,21	3.711.666.667	3.100.000.000	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	3m,18	(2.447.703.058)	(2.274.471.840)	COSTS OF REVENUES
LABA BRUTO		1.263.963.609	825.528.160	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	3m,19	(571.149.556)	(275.951.179)	General and administrative expenses
Beban pajak final	3n,15c	(359.166.667)	(310.000.000)	Final tax expense
Penghasilan keuangan	3e	89.618.174	51.823.195	Finance income
Biaya keuangan	3e	(10.132.374)	(11.150.677)	Finance costs
Penghasilan (beban) operasi lain - neto	3m,20	67.395.646.529	(29.970.757)	Other operating income (expenses) - net
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		67.808.779.715	250.278.742	PROFIT BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO	3n,15d	(32.361.890)	-	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA NETO/TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		67.776.417.825	250.278.742	NET PROFIT/TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA NETO PER SAHAM	27	62	417.131	NET PROFIT PER SHARE

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal Saham / <i>Share Capital</i>	Saldo Laba / <i>Retained Earnings</i>		Total Ekuitas / <i>Total Equity</i>	
		Telah Ditentukan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditentukan Penggunaannya / <i>Unappropriated</i>		
Saldo					
1 Januari 2021					<i>Balance as of</i>
(Disajikan kembali)	600.000.000	-	10.670.538.059	11.270.538.059	<i>January 1, 2021</i> <i>(As restated)</i>
Laba neto/total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	120.000.000	130.278.742	250.278.742	<i>Net profit/total</i> <i>comprehensive</i> <i>income for the year</i>
Saldo					
31 Desember 2021					<i>Balance as of</i>
(Disajikan kembali)	600.000.000	120.000.000	10.800.816.801	11.520.816.801	<i>December 31, 2021</i> <i>(As restated)</i>
Tambahan modal disetor (Catatan 16)	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	<i>Additional paid-in</i> <i>capital (Note 16)</i>
Pembagian dividen (Catatan 16)	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)	<i>Dividend distribution</i> <i>(Note 16)</i>
Pembagian dividen saham (Catatan 16)	7.400.000.000	-	(7.400.000.000)	-	<i>Dividend share</i> <i>distribution</i> <i>(Note 16)</i>
Laba neto/total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	67.776.417.825	67.776.417.825	<i>Net profit/total</i> <i>comprehensive</i> <i>income for the year</i>
Saldo					
31 Desember 2022	11.000.000.000	120.000.000	69.177.234.626	80.297.234.626	<i>Balance as of</i> <i>December 31, 2022</i>

Catatan atas laporan keuangan terlampir 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 taken as a whole.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
STATEMENT OF CASH FLOWS
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan / Notes	2022	2021 (Disajikan Kembali / As Restated)	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		3.445.366.667	3.440.000.000	Cash received from customers
Pembayaran untuk operasional		(2.270.474.445)	(1.547.330.388)	Payments for operational
Pembayaran pajak		(361.566.667)	(310.000.000)	Final tax paid
Pembayaran biaya keuangan		(10.132.374)	(11.150.677)	Finance costs paid
Penerimaan penghasilan keuangan		89.618.174	51.823.195	Receipt of financial income
Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
Aktivitas Operasi		892.811.355	1.623.342.130	Operating Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	8	-	(517.039.960)	Acquisition of fixed assets
Hasil penjualan aset tetap	8	1.435.000.000	534.090.910	Proceeds from sale of fixed assets
Hasil penjualan properti investasi	9	1.000.000.000	-	Proceeds from sale of investment properties
Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
Aktivitas Investasi		2.435.000.000	17.050.950	Investing Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran dividen	16	(2.000.000.000)	-	Payment of dividend
Penerimaan setoran modal	16	3.000.000.000	-	Additional paid-in capital
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan bukan bank		(650.820.200)	(312.957.800)	Payments to bank and non-bank financial institution loans
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		349.179.800	(312.957.800)	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS		3.676.991.155	1.327.435.280	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		3.479.635.492	2.152.200.212	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	6	7.156.626.647	3.479.635.492	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR

Lihat Catatan 25 atas laporan keuangan untuk informasi tambahan arus kas.

See Note 25 to the financial statements for the supplementary cash flows information.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Multisarana Intan Eduka (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 136 oleh Sitaresmi Puspawati Subianto, S.H., tanggal 30 Juli 2011. Akta pendirian ini disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-44479.AH.01.01 tanggal 9 September 2011 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 41 Tambahan No. 46101.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Sitaresmi Puspawati Subianto, S.H., M.Kn., No. 37 tanggal 9 Desember 2022 mengenai perubahan peningkatan modal ditempatkan dan disetor. Perubahan ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091456.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 16 Desember 2022.

Menurut Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi mesin kantor dan peralatannya.

Kegiatan utama Perusahaan saat ini adalah bergerak dalam penyewaan gedung terutama untuk infrastruktur pendidikan.

Perusahaan memulai kegiatan operasi pada tahun 2011.

Perusahaan tidak memiliki entitas induk oleh karena tidak terdapat entitas yang memiliki saham Perusahaan lebih dari 50%.

Perusahaan berlokasi di Jl. Nginden Intan Timur II/F2-15, Surabaya.

b. Dewan Komisaris dan Direksi, serta Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Swandriyani Hudianto	:
Komisaris	:	Inawaty Prawiromaruto	:

Direksi

Direktur Utama	:	Imanuel Herman Prawiromaruto	:
Direktur	:	Suzanna Rosa Prawiromaruto	:

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi (namun tidak termasuk Komisaris Independen). Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Multisarana Intan Eduka (the “Company”) was established based on Notarial Deed No. 136 of Sitaresmi Puspawati Subianto, S.H., dated July 30, 2011. The deed of establishment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-44479.AH.01.01 dated September 9, 2011 and published in State Gazette No. 41 Supplement No. 46101.

The Company’s Articles of Association has been amended several times, most recently based on Notarial Deed No. 37 dated December 9, 2022 of Sitaresmi Puspawati Subianto, S.H., M.Kn., regarding the increase in issued and paid-up capital. This amendments was approved by the Ministry of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0091456.AH.01.02.Year 2022 dated December16, 2022.

According to the Company’s Articles of Association, the scope of the Company’s activities is real estate which is owned or leased, leasing and leasing activities without the option right of office machines and equipment.

The Company’s main activities are engaged in building rentals especially for educational infrastructure.

The Company started its commercial operations in 2011.

The Company has no parent company because no entity owns more than 50% of the Company’s share.

The Company is located at Jl. Nginden Intan Timur II/F2-15, Surabaya.

b. Board of Commissioners and Directors, and Employee

The composition of the Company’s Board of Commissioners and Directors as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Board of Commissioners
<i>President Commissioner</i>
<i>Commissioner</i>

Directors
<i>President Director</i>
<i>Director</i>

Board of Commissioners and Directors are the Company’s key management personnel (excluding Independent Commissioners). The key management has the authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Company.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

b. Dewan Komisaris dan Direksi, serta Karyawan (lanjutan)

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, masing-masing adalah 5 dan 2 orang (tidak diaudit).

c. Penerbitan Laporan Keuangan

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan pada tanggal 5 Juli 2023.

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) BARU DAN REVISI

a. Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang Diterbitkan dan Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan standar akuntansi keuangan (“SAK”) dan interpretasi standar akuntansi keuangan (“ISAK”) baru dan revisi termasuk pengesahan amendemen dan penyesuaian tahunan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (“DSAK-IAI”) yang dianggap relevan dengan kegiatan operasinya dan memengaruhi laporan keuangan berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022.

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

b. Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang Diterbitkan dan Berlaku Efektif pada atau setelah 1 Januari 2023

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan terkait Pengungkapan Kebijakan Akuntansi
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

1. GENERAL (continued)

b. Board of Commissioners and Directors, and Employee (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the Company had a total of 5 and 2 permanent employee, respectively (unaudited).

c. Issuance of Financial Statements

The financial statements have been authorized for issue by the Directors of the Company, the parties who are responsible for the preparation and completion of financial statements on July 5, 2023.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“PSAK”) AND INTERPRETATION TO FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“ISAK”)

a. Financial Accounting Standards (“SAKs”) and Interpretation to Financial Accounting Standards (“ISAKs”) Issued and Effective in the Current Year

In the current year, the Company has adopted all of the new and revised financial accounting standards (“SAK”) and interpretation to financial accounting standards (“ISAK”) including amendments and annual improvements issued by the Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (“DSAK-IAI”) that are relevant to its operations and affected to the financial statements effective for accounting period beginning on or after January 1, 2022.

- Amendments to PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks
- Amendments to PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs
- PSAK 69: Agriculture (2020 Annual Improvements)
- PSAK 71: Financial Instruments (2020 Annual Improvements)
- PSAK 73: Leases (2020 Annual Improvements)

b. Finance Accounting Standards (“SAKs”) and Interpretation to Financial Accounting Standards (“ISAKs”) Issued and Effective on or after January 1, 2023

- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements related to Disclosure of Accounting Policies
- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements related to Classification of Liabilities as Current or Non-current

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) BARU DAN REVISI (lanjutan)

b. Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang Diterbitkan dan Berlaku Efektif pada atau setelah 1 Januari 2023 (lanjutan)

- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal

c. Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang Diterbitkan dan Berlaku Efektif pada atau setelah 1 Januari 2024

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan terkait Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- Amendemen PSAK 73: Sewa terkait Liabilitas Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa-balik

d. Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang Diterbitkan dan Berlaku Efektif pada atau setelah 1 Januari 2025

- PSAK 74: Kontrak Asuransi
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 - Informasi Komparatif

Beberapa dari SAK dan ISAK termasuk amendemen dan penyesuaian tahunan yang berlaku dalam tahun berjalan dan relevan dengan kegiatan Perusahaan telah diterapkan sebagaimana dijelaskan dalam “Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Signifikan”.

Beberapa dari SAK dan ISAK lainnya yang tidak relevan dengan kegiatan Perusahaan atau mungkin akan memengaruhi kebijakan akuntansinya di masa depan sedang dievaluasi oleh manajemen potensi dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar-standar ini terhadap laporan keuangan.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“PSAK”) AND INTERPRETATION TO FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“ISAK”) (continued)

b. Finance Accounting Standards (“SAKs”) and Interpretation to Financial Accounting Standards (“ISAKs”) Issued and Effective on or after January 1, 2023 (continued)

- Amendments to PSAK 16: Fixed Assets regarding Proceeds before Intended Use
- Amendments to PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors related to the Definition of Accounting Estimates
- Amendments to PSAK 46: Income Taxes regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction

c. Financial Accounting Standards (“SAKs”) and Interpretation to Financial Accounting Standards (“ISAKs”) Issued and Effectives on or after January 1, 2024

- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements related to Non-current Liabilities with the Covenant
- Amendments to PSAK 73: Leases related to Lease Liabilities in Sale and Lease Back Transactions

d. Financial Accounting Standards (“SAKs”) and Interpretation to Financial Accounting Standards (“ISAKs”) Issued and Effectives on or after January 1, 2025

- PSAK 74: Insurance Contract
- Amendments to PSAK 74: Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 - Comparative Information

Several SAKs and ISAKs including amendments and annual improvements that became effective in the current year and are relevant to the Company’s operation have been adopted as disclosed in the “Summary of Significant Accounting Policies”.

Other SAKs and ISAKs that are not relevant to the Company’s operation or might affect the accounting policies in the future are being evaluated by the management for the potential impact that might arise from the adoption of these standards to the financial statements.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”)

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (“DSAK-IAI”), serta Peraturan No. VIII.G.7 yang diterbitkan oleh BAPEPAM-LK, tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

b. Dasar Pengukuran dalam Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan, kecuali laporan arus kas, telah disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha dan biaya perolehan, kecuali untuk akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Laporan keuangan juga disusun dengan menggunakan basis akrual, kecuali untuk laporan arus kas yang disusun berdasarkan basis kas. Laporan arus kas disusun berdasarkan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas atas dasar aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, kecuali untuk penerapan PSAK yang baru dan direvisi yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2022 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan SAK di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal dimana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan dalam Catatan 4 atas laporan keuangan.

Mata uang fungsional dan mata uang penyajian pelaporan yang digunakan di dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah Rupiah.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Compliance with Financial Accounting Standards (“SAK”)

The financial statements of the Company have been prepared and presented in accordance with Indonesian SAK which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards (“PSAK”) and the Interpretation of Financial Accounting Standards (“ISAK”) issued by Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (“DSAK-IAI”), and BAPEPAM-LK Regulation No. VIII.G.7 regarding the Presentations and Disclosures of Financial Statements of listed entity.

b. Basis of Measurement In Preparation of Financial Statements

The financial statements, except statement of cash flows have been prepared based on the going-concern assumption and historical cost basis, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies.

The financial statements also have been prepared based on the accrual basis, except for the statement of cash flows, which are prepared under the cash basis. The statement of cash flows has been prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities.

The accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are consistent with those adopted in the preparation of the financial statements for the year ended December 31, 2021, except for the adoption of new and revised PSAK effective January 1, 2022 as disclosed in this Note.

The preparation of financial statements in conformity with Indonesian SAK requires management to make judgment, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Although these estimates are based on management’s best knowledge and judgment of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 4 to the financial statements.

The functional currency and the presentation currency used in the preparation of these financial statements is Rupiah.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Siaran Pers mengenai “Pengatribusian Imbalan pada Periode Jasa” yang Diterbitkan pada April 2022

Pada bulan April 2022, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (“DSAK-IAI”) menerbitkan siaran pers mengenai Pengatribusian Imbalan Pada Periode Jasa. Siaran pers tersebut diterbitkan sehubungan dengan *IFRS Interpretation Committee (“IFRIC”) Agenda Decision IAS 19 Employee Benefits* mengenai *Attributing Benefit to Periods of Service* pada bulan Mei 2021. DSAK-IAI menilai bahwa pola fakta program pensiun berbasis Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan pola fakta dalam *IFRIC Agenda Decision* tersebut. Dengan pola fakta yang serupa tersebut, maka perlakuan akuntansi dalam *IFRIC Agenda Decision* relevan untuk diterapkan dalam program pensiun berbasis Undang-Undang Ketenagakerjaan.

Setiap perubahan liabilitas imbalan kerja setelah penerapan atribusi imbalan sebagaimana dijelaskan dalam siaran pers ini dianggap sebagai perubahan kebijakan akuntansi. Berdasarkan siaran pers, setiap Perusahaan perlu menilai waktu yang wajar untuk mengubah kebijakan akuntansinya terkait hal ini, yang dampaknya harus diperhitungkan secara retrospektif pada saldo awal periode komparatif paling awal, jika material.

Perusahaan telah mengkaji dampak siaran pers ini terhadap kewajiban imbalan kerja Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan menganggap dampaknya tidak signifikan dan telah dibebankan pada periode berjalan.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Sesuai dengan PSAK 7, “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”, pihak dianggap berelasi jika salah satu pihak memiliki kemampuan untuk mengendalikan (dengan cara kepemilikan, secara langsung atau tidak langsung) atau mempunyai pengaruh signifikan (dengan cara partisipasi dalam kebijakan keuangan dan operasional) atas pihak lain dalam mengambil keputusan keuangan dan operasional.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan 21 atas laporan keuangan.

e. Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

c. Press Release Regarding “Attributing Benefits to Periods of Service” Issued in April 2022

In April 2022, Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (“DSAK-IAI”) issued a press release regarding *Attributing Benefits to Periods of Service*. The press release was issued in relation to *IFRS Interpretation Committee (“IFRIC”) IAS 19 Employee Benefits Agenda Decision on Attributing Benefit to Periods of Service* in May 2021. DSAK-IAI assesses that the fact pattern of the pension program based on the Labor Law currently in force in Indonesia is similar to the pattern of facts in the *IFRIC Agenda Decision*. With similarity of fact pattern, the accounting treatment in the *IFRIC Agenda Decision* is relevant to be applied in a pension program based on the Labor Law.

Any changes in the employee benefits liability after applying the attribution of benefits as explained in this press release are considered as a change in accounting policy. Based on the press release, each Company needs to assess the reasonable timing to change its accounting policy on this matter, which should be retrospectively accounted for the impact to the beginning balance of the earliest comparative period, if it is material.

The Company has assessed the impact of this press release to the Company’s employee benefits liability as of December 31, 2022 and considered that the impact is not significant and charged to current period.

d. Transactions with Related Parties

In accordance with PSAK 7, “Related Party Disclosures”, parties are considered to be related if one party has the ability to control (by way of ownership, directly or indirectly) or exercise significant influence (by way of participation in the financial and operating policies) over the other party in making financial and operating decisions.

All significant transactions with related parties are disclosed in Note 21 to the financial statements.

e. Financial Instruments

Financial Assets

The Company determines the classification of its financial assets at initial recognition. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Semua aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi, kecuali aset keuangan dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (perdagangan yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu pada tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan hanya memiliki aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Aset keuangan Perusahaan meliputi kas dan setara kas dan piutang lain-lain. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (*Effective Interest Rate*) ("EIR"), setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari EIR tersebut. Amortisasi EIR dicatat dalam laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laba rugi.

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak untuk menerima arus kas dari aset tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Perusahaan telah secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat kepemilikannya.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Financial assets are classified in the following categories:

- *Financial assets at amortized cost; and*
- *Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL") or other comprehensive income ("FVOCI").*

All financial assets are recognized initially at fair value plus transaction costs, except in the case of financial assets which are recorded at fair value through profit or loss.

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.

As of December 31, 2022 and 2021, the Company had only financial assets classified as financial assets at amortized cost. The Company's financial assets include cash and cash equivalents and other receivables. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the Effective Interest Rate ("EIR") method, less impairment. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in the profit or loss. The losses arising from impairment are also recognized in the profit or loss.

Financial assets are derecognized when the rights to receive cash flows from the assets have ceased to exist or have been transferred and the Company has transferred substantially all risks and rewards of ownership.

Financial Liabilities

Financial liabilities within the scope of PSAK 71 are classified as follows:

- *Financial liabilities at amortized cost; and*
- *Financial liabilities at fair value through profit or loss ("FVTPL").*

The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan hanya memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Liabilitas keuangan Perusahaan meliputi utang lain-lain, beban akrual dan utang bank dan lembaga keuangan bukan bank. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode EIR. Amortisasi EIR termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laba rugi.

Saling Hapus Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Financial Liabilities (continued)

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs.

As of December 31, 2022 and 2021, the Company had only financial liabilities classified as financial liabilities at amortized cost. The Company's financial liabilities include other payables, accrued expenses and bank and non-bank financial institution loans. Financial liabilities are classified as non-current liabilities when the remaining maturity is more than 12 months, and as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months.

Financial liabilities at amortized cost (e.g interest-bearing loans and borrowings) are subsequently measured using the EIR method. The EIR amortization is included in finance costs in the profit or loss.

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the profit or loss.

Offsetting of Financial Assets and Liabilities

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is presented in the statement of financial position if, and only if, the Company has currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan menerapkan model kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk pengukuran dan pengakuan kerugian penurunan nilai. Pada setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Perusahaan menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Perusahaan membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Perusahaan menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

f. Penentuan 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 antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan dimana Perusahaan memiliki akses pada tanggal tersebut.

Jika tersedia, Perusahaan mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika harga kuotasi tidak tersedia di pasar aktif, Perusahaan menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi dan relevan serta meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*), penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lain.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets

The Company applies expected credit loss ("ECL") model for measurement and recognition of impairment loss. At each reporting date, the Company assesses whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Company uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. To make that assessment, the Company compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.

The Company applied a simplified approach to measure such expected credit loss for other receivables without significant financing component.

f. Determination of Fair Value

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 in the principal market or, in the absence of principal market, the most advantageous market to which the Company has access at that date.

When available, the Company measures the fair value of a financial instrument using the quoted price in an active market for that instrument. If there is no quoted price in an active market, the Company uses valuation techniques that maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of unobservable inputs. Such techniques may include using recent arm's length market transactions, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis, or other valuation models.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Kas dan Setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

g. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents represent cash in banks and time deposits with maturities of 3 (three) months or less at the time of placement, and neither used as collateral nor restricted.

h. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya dicatat sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset terdiri dari harga pembelian dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Setelah pengakuan awal, aset tetap, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

h. Fixed Assets

Fixed assets are initially recorded at cost. The cost of an asset comprises its purchase price and any directly attributable cost of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Subsequent to initial recognition, fixed assets, except for land, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Biaya setelah perolehan awal termasuk dalam jumlah tercatat aset atau diakui sebagai aset yang terpisah, mana yang lebih tepat, ketika terdapat kemungkinan bahwa manfaat ekonomi di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Seluruh biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Jumlah tercatat komponen yang diganti dihentikan pengakuannya pada tahun dimana pada saat penggantian tersebut terjadi.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company and the cost of the item can be reliably measured. All other repairs and maintenance are charged to profit or loss and other comprehensive income. The carrying amount of the replaced part is derecognized during the financial year in which they are incurred.

Penyusutan dihitung menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan selama estimasi masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate the depreciable amount over the estimated useful lives of the fixed assets as follows:

Tahun / Years

Kendaraan

8

Vehicles

Masa manfaat, nilai residu dan metode penyusutan aset tetap ditelaah setiap akhir tahun keuangan dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi akuntansi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method of fixed assets are reviewed at each reporting financial year end with the effect of any changes in accounting estimates accounted for on a prospective basis.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika, dan hanya jika, besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of fixed assets are recognized as asset if, and only if, it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Aset Tetap (lanjutan)

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun aset tersebut itu dihentikan pengakuannya.

i. Properti Investasi

Properti investasi dicatat sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai. Biaya perolehan juga termasuk biaya penggantian bagian properti investasi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Properti investasi Perusahaan terdiri dari bangunan disusutkan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) sesuai dengan taksiran masa manfaat ekonomis selama 20 tahun.

Manajemen berpendapat bahwa model nilai wajar dapat menghasilkan laporan keuangan yang lebih informatif dan relevan karena didasarkan pada nilai kini, sehingga mulai tanggal 31 Desember 2022, manajemen memutuskan merubah kebijakan akuntansi pengukuran selanjutnya untuk properti investasi dari model biaya menjadi model nilai wajar.

Perubahan kebijakan ini diterapkan secara prospektif mulai tanggal 31 Desember 2022 karena tidak praktis untuk mengestimasi dampak penerapan kebijakan secara retrospektif dari tanggal yang lebih awal karena kesulitan untuk memperoleh data nilai wajar yang akurat.

Perpindahan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, adanya perubahan dalam penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain. Perpindahan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, adanya perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan yang ditujukan untuk dijual.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun terjadinya penghentian atau pelepasan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Fixed Assets (continued)

Fixed assets 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 the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the item) is recognized in statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the item is derecognized.

i. Investment Properties

Investment property is stated at cost, including transaction costs less accumulated depreciation and impairment losses. Such cost includes the cost of replacing part of the investment property, if the recognition criteria are met.

All other repairs and maintenance are charged to profit or loss during the financial year in which these are incurred.

The Company's investment property pertains to building is depreciated using straight-line method based on the estimated useful life of 20 years.

Management believes that the fair value model can provide more informative and relevant financial statements due to the current value basis, hence starting from December 31, 2022, the management decided to change the accounting policy for subsequent measurement of investment properties from cost model to fair value model.

The change in the policy is applied prospectively starting from December 31, 2022 since it is impractical to estimate the effect of applying the policy retrospectively from earliest date due to the difficulties to obtain accurate fair value information.

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation and commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

Investment property is derecognized when either it is disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gain or loss on the retirement or disposal of an investment property is recognized in the statements of profit or loss and other comprehensive income in the year of retirement or disposal.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

j. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang diamortisasi ditelaah untuk penurunan nilai apabila terjadi kondisi atau perubahan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat aset tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian penurunan nilai diakui sebesar selisih jumlah tercatat aset terhadap jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya penjualan dengan nilai pakai. Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah teridentifikasi (unit penghasil kas). Aset nonkeuangan yang mengalami penurunan nilai ditelaah untuk kemungkinan pembalikan atas penurunan nilai tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

k. Sewa

Perusahaan sebagai penyewa

Pada tanggal permulaan kontrak, Perusahaan menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian, Perusahaan menilai apakah:

- Perusahaan memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
- Perusahaan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Perusahaan memiliki hak ini ketika Perusahaan memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 - (i) Perusahaan memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 - (ii) Perusahaan telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

j. Impairment of Non-financial Assets

Non-financial assets that have an indefinite useful life are not subject to amortization but tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that they might be impaired. Non-financial assets that are subject to amortization are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped to the smallest identifiable unit that generates separate cash flows (cash generating unit). Non-financial assets that suffered an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

k. Leases

Company as a lessee

At the inception of a contract, the Company assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Company assesses whether:

- *The Company has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and*
- *The Company has the right to direct the use of the asset. The Company has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:*
 - (i) *The Company has the right to operate the asset;*
 - (ii) *The Company has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.*

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Sewa (lanjutan)

Perusahaan sebagai penyewa (lanjutan)

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 nonsewa. Namun, untuk sewa penunjang dimana Perusahaan bertindak sebagai penyewa, Perusahaan memutuskan untuk tidak memisahkan komponen nonsewa dan mencatat komponen sewa dan nonsewa tersebut sebagai satu komponen sewa.

Sewa jangka pendek

Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Perusahaan mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Perusahaan sebagai pesewa

Ketika Perusahaan bertindak sebagai pesewa, Perusahaan mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, Perusahaan membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, Perusahaan mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomis aset pendasar.

l. Liabilitas Imbalan Kerja

Perusahaan menyediakan imbalan kerja pasti kepada karyawannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah ("PP") No. 35 tahun 2021 yang melakukan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 (Undang-Undang Cipta Kerja) yang diundangkan pada November 2020.

Liabilitas neto Perusahaan atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas imbalan kerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dilakukan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dalam perhitungan aktuarial yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Leases (continued)

Company as a lessee (continued)

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Company allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components. However, for the leases of improvements in which the Company is a lessee, the Company has elected not to separate non-lease components and account for the lease and non-lease components as a single lease component.

Short-term leases

The Company has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term of 12 months or less. The Company recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Company as a lessor

When the Company acts as a lessor, it shall classify each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

To classify each lease, the Company makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is classified as a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Company considers certain indicators such as whether the lease term is for the major part of the economic life of the asset.

l. Employee Benefits Liability

The Company provides defined employee benefits to their employees in accordance with Government Regulation ("PP") No. 35 of 2021 as the implementing regulation of Law No. 11 of 2020 (Job Creation Law) enacted in November 2020.

The Company's net liabilities in respect of the defined benefit plan is calculated as the present value of the long-term employee benefits liabilities at the end of the reporting period less the fair value of plan assets, if any. The employee benefits liability is determined using the Projected Unit Credit method with actuarial valuations being carried out at the end of each reporting period.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

l. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang, meliputi (a) keuntungan dan kerugian aktuarial, (b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan (c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui di penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Perusahaan mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan mengakui pendapatan sesuai dengan ketentuan PSAK 72, Perusahaan mengakui pendapatan pada saat dan sejauh pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan akan mencerminkan jumlah yang diharapkan akan diterima Perusahaan dalam pertukaran untuk barang atau jasa tersebut. Dalam menerapkan Standar ini, Perusahaan mempertimbangkan syarat-syarat kontrak dan semua fakta dan keadaan yang relevan. Pendapatan diakui menggunakan penilaian 5 langkah:

1. Identifikasi Kontrak dengan Pelanggan

Kontrak adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menciptakan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan.

2. Identifikasi Kewajiban Pelaksanan dalam Kontrak

Kewajiban pelaksanaan adalah janji kepada pelanggan untuk mengalihkan barang atau jasa (atau sekumpulan barang atau jasa) yang bersifat dapat dibedakan; atau serangkaian barang atau jasa bersifat dapat dibedakan yang secara substansial sama dan memiliki pola pengalihan yang sama kepada pelanggan. Bersifat dapat dibedakan artinya dapat dipisahkan, atau dapat diidentifikasi secara terpisah.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

l. Employee Benefits Liability (continued)

Remeasurements of long-term employee benefits liability, comprise of (a) actuarial gains and losses, (b) the return of plan assets, excluding interest, and (c) the effect of asset ceiling, excluding interest, are recognized immediately in the other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in the subsequent periods.

The Company recognizes the (1) service costs, comprising of current service cost, past-service cost, and any gain or loss on settlement, and (2) net interest expense or income immediately in profit or loss.

m. Revenue and Expense Recognition

The Company recognizes revenue in accordance with the provisions of PSAK 72, the Company recognizes revenue at the time and to the extent that the transfer of goods or services to customers would reflect an amount that the Company expects to receive in exchange for those goods or services. In applying this Standard, the Company takes into account the terms of the contract and all relevant facts and circumstances. Revenue is recognized using the 5-step assessment:

1. Identification of the Contract with the Customer

Contract is an agreement between two or more parties that creates enforceable rights and obligations.

2. Identification of the Performance Obligation in the Contract

A performance obligation is a promise to a customer to transfer good or service (or a bundle of goods or services) that is distinct; or a series of distinct goods or services that are substantially the same and that have the same pattern of transfer to the customer. Distinct means separable, or separately identifiable.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

3. Penetapan Harga Transaksi

Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga (misalnya, pajak pertambahan nilai). Jika imbalan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Perusahaan mengestimasi jumlah imbalan yang diharapkan menjadi haknya dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi estimasi jumlah variabel yang akan dibayar selama kontrak.

4. Alokasi Harga Transaksi untuk Kewajiban Pelaksanaan

Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan berdasarkan harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif perlu diestimasi.

5. Pengakuan Pendapatan ketika Kewajiban Pelaksanan Dipenuhi

Pendapatan dari penjualan diakui sebagai representasi penyerahan barang atau jasa dengan jumlah yang secara tepat mewakili kewajiban yang dilakukan dan hak untuk menerima imbalan sebagai imbalan atas barang dan/atau jasa tersebut. Pengakuan pendapatan tergantung pada apakah pengalihan diselesaikan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu. Pengalihan kendali diperhitungkan.

Untuk setiap kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, pendapatan diakui dengan mengukur kemajuan penyelesaian kewajiban pelaksanaan tersebut berdasarkan pengukuran kemajuan yang tepat baik "Metode Keluaran" atau "Metode Masukan".

Biaya Mendapatkan Kontrak

Biaya inkremental untuk mendapatkan kontrak dengan pelanggan diakui sebagai aset jika Perusahaan mengharapkan untuk memulihkan biaya tersebut. Biaya inkremental tersebut adalah biaya yang timbul untuk mendapatkan kontrak dengan pelanggan yang tidak akan terjadi jika kontrak tersebut tidak berhasil diperoleh.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

m. Revenue and Expense Recognition (continued)

3. Determination of the Transaction Price

The transaction price is the amount of consideration that the Company expects to be entitled to in exchange for the goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties (for example, value added tax). If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated variable amount which will be paid during the contract period.

4. Allocation Transaction Price to Performance Obligations

Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price is required to be estimated.

5. Recognition of Revenue when Performance Obligation is Satisfied

Revenue from sales is recognized as a representation of the delivery of goods or the rendering of services at the amount that correctly represents the performed obligation and the right to receive consideration in exchange for the goods and/or services. Revenue recognition depends on whether the transfer is being settled over time or at a certain point in time. In any case, the transfer of control is taken into account.

For each performance obligation that is satisfied over time, revenue is recognized by measuring progress towards completion of that performance obligation based on appropriate measurement of progress either "Output Method" or "Input Method".

Costs of Obtaining a Contract

The incremental costs of obtaining a contract with a customer are recognized as an asset if the Company expects to recover those costs. Those incremental costs are costs incurred to obtain a contract with a customer that would not have been incurred if the contract had not been successfully obtained.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Biaya Pemenuhan Kontrak

Suatu aset diakui untuk biaya yang timbul untuk memenuhi kontrak hanya jika biaya tersebut memenuhi semua kriteria berikut:

- biaya terkait langsung dengan kontrak atau kontrak yang diantisipasi yang secara spesifik dapat diidentifikasi oleh Perusahaan;
- biaya menghasilkan atau meningkatkan sumber daya Perusahaan yang akan digunakan untuk memenuhi (atau terus memenuhi) kewajiban pelaksanaan di masa depan; dan
- biaya diharapkan dapat dipulihkan.

Aset yang dihasilkan akan diamortisasi secara sistematis selama periode kontrak. Ketika biaya yang timbul dalam memenuhi kontrak dengan pelanggan berada dalam lingkup Pernyataan lain, biaya tersebut diperhitungkan sesuai dengan Pernyataan lainnya.

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

n. Pajak Penghasilan

Pajak Final

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tanggal 6 September 2017, penghasilan dari sewa pusat niaga dikenakan pajak final sebesar 10%.

Perbedaan nilai tercatat antara aset dan liabilitas yang terkait pajak penghasilan final dan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak periode berjalan sehubungan dengan pajak penghasilan final dihitung secara proporsional terhadap jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui selama tahun berjalan. Perbedaan antara pajak penghasilan final yang dibayarkan dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Pajak Kini

Pajak terutang kini didasarkan pada laba kena pajak tahun berjalan. Laba kena pajak berbeda dari laba yang dilaporkan dalam masing-masing laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain entitas dalam Perusahaan karena tidak termasuk pos-pos dari pendapatan atau beban yang dapat dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan selanjutnya tidak termasuk pos-pos yang tidak dapat dikenakan pajak atau dikurangkan dari pajak. Liabilitas pajak kini masing-masing entitas di dalam Perusahaan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

m. Revenue and Expense Recognition (continued)

Costs of Fulfilling a Contract

An asset is recognized for the costs incurred to fulfill a contract only if those costs meet all of the following criteria:

- the costs relate directly to a contract or to an anticipated contract that the Company can specifically identify;
- the costs generate or enhance resources of the Company that will be used in satisfying (or in continuing to satisfy) performance obligations in the future; and
- the costs are expected to be recovered.

Any resulting asset would be amortized on a systematic basis over period of the contract. When costs incurred in fulfilling a contract with a customer are within the scope of other Standards, they are accounted for in accordance with those other Standards.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

n. Income Tax

Final Tax

Based on Government Regulation No. 34 dated September 6, 2017, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10%.

The differences between the carrying amounts of existing assets or liabilities related to the final income tax and their respective tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current period expense for final income tax is recognized proportionally with the accounting income recognized during the year. The difference between the final income tax paid and the amount charged as final income tax expense in the statements of profit or loss and other comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

Current Tax

The current tax payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit as reported in the respective profit or loss and other comprehensive income of the entities in the Company because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable nor deductible. The respective current tax liability of each entity in the Company is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Kini (lanjutan)

Manajemen secara berkala mengevaluasi jumlah yang dilaporkan di dalam Surat Pemberitahuan Tahunan terkait dengan keadaan dimana peraturan pajak yang berlaku memerlukan interpretasi dan, jika diperlukan, manajemen akan menghitung provisi atas jumlah yang mungkin timbul.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak dari aset dan liabilitas dan jumlah tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak, kecuali bagi liabilitas pajak tangguhan yang berasal dari (a) pengakuan awal goodwill; atau (b) pada saat pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang (i) bukan transaksi kombinasi bisnis, dan (ii) pada waktu transaksi tidak memengaruhi laba akuntansi dan laba kena pajak atau rugi pajak.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan, dan rugi fiskal belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang (a) bukan transaksi kombinasi bisnis dan; (b) tidak memengaruhi laba akuntansi maupun laba atau rugi kena pajak.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Income Tax (continued)

Current Tax (continued)

Management periodically evaluates the amount reported in the Annual Tax Return in relation to the circumstances in which the applicable tax regulations are subject to interpretation and, if necessary, the management will calculate the amount of provision that may arise.

Deferred Tax

Deferred tax is recognized using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except the deferred tax liability arising from (a) the initial recognition of goodwill; (b) or of an asset or liability in a transaction that is (i) not a business combination, and (ii) at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable income or loss.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable income will be available against which deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax losses, can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that (a) not a business combination and; (b) at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each reporting date and the carrying amount of deferred tax assets is lowered if the taxable income may be insufficient to compensate partial or all deferred tax asset. At each reporting date, the Company re-evaluate unrecognized deferred tax assets. The Company recognize previously unrecognized deferred tax assets when it is probable that future taxable income will be available for its recovery.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dapat saling hapus jika, dan hanya jika, (a) memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus antara aset dan liabilitas pajak kini dan (b) aset serta liabilitas pajak tangguhan tersebut terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

o. Laba per Saham

Laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar selama periode/tahun tersebut.

p. Informasi Segmen

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

4. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi

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

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode berikutnya diungkapkan dibawah ini.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Income Tax (continued)

Deferred Tax

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date.

Deferred tax assets and liabilities can be offset if, and only if, (a) there is a legally enforceable right to offset the current tax assets and liabilities and (b) the deferred tax assets and liabilities relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

o. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income for the period/year attributable to owners of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the period/year.

p. Segment Information

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker is responsible for allocating resources, assessing performance of the operating segments and making strategic decisions.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATION AND JUDGMENTS

Judgments, Estimates and Assumptions

The preparation of the financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

The key assumptions of the future and the other key source of uncertainty in estimation at the reporting date that have a significant risk of material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities for the future period described below.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Perusahaan mendasarkan estimasi dan asumsi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

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

Menentukan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana Perusahaan beroperasi. Manajemen mempertimbangkan mata uang yang paling memengaruhi pendapatan dan harga pokok penjualan dan indikator lainnya dalam menentukan mata uang yang paling sesuai mewakili dampak ekonomi yang mendasari transaksi, peristiwa dan kondisi.

Menentukan Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 3 pada laporan keuangan.

Menentukan Peningkatan Risiko Kredit yang Signifikan

Kerugian kredit ekspektasian ("ECL") diukur sebagai penyisihan yang setara dengan ECL 12-bulan (12mECL) untuk aset tahap 1, atau ECL sepanjang umur untuk aset tahap 2 atau tahap 3. Suatu aset bergerak ke tahap 2 ketika risiko kreditnya telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Dalam menilai apakah risiko kredit suatu aset telah meningkat secara signifikan, Entitas mempertimbangkan informasi berwawasan ke depan yang wajar dan dapat didukung secara kualitatif dan kuantitatif.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATION AND JUDGMENTS (continued)

Judgments, Estimates and Assumptions (continued)

The Company bases its estimates and assumptions on the parameters available at the time the financial statements are prepared. Assumptions and situation concerning the future development may change due to market changes or circumstances beyond the control of the Company. The changes are reflected in the related assumptions as incurred.

The following judgments, estimates and assumptions made by management in implementing accounting policies of the Company have the most significant effect on the amount recognized in the financial statements:

Determining Functional Currency

The functional currency is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. The management considers the currency that mainly influences the revenue and cost of sales and other indicators in determining the currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events and conditions.

Determining Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Company determines classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by considering the definitions set forth in PSAK 71 are met. Accordingly, financial assets and financial liabilities are recognized in accordance with the Company's accounting policies as disclosed in the Note 3 to the financial statements.

Determining Significant Increase in Credit Risk

Expected credit losses ("ECL") are measured as an allowance equal to 12-month ECL (12mECL) for stage 1 assets, or lifetime ECL for stage 2 or stage 3 assets. An asset moves to stage 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. In assessing whether the credit risk of an asset has significantly increased the Entity takes into account qualitative and quantitative reasonable and supportable forward looking information.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Menentukan Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil pengujian semata pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang dan model bisnis. Perusahaan menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana pengelolaannya. Perusahaan memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis dimana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Perusahaan tentang apakah model bisnis yang memiliki aset keuangan yang tersisa masih sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan model bisnis dan oleh karena itu terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut.

Menentukan dan Menghitung Penyisihan Kerugian

Ketika mengukur kerugian kredit ekspektasian ("ECL"), Perusahaan menggunakan informasi berwawasan ke depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana pendorong ini akan saling memengaruhi.

Loss given default adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar (*default*). Hal ini didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo dan yang diharapkan akan diterima pemberi pinjaman, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

Probabilitas *default* merupakan input utama dalam mengukur ECL. Probabilitas gagal bayar (*default*) adalah estimasi kemungkinan gagal bayar (*default*) selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

Menentukan Apakah Suatu Pengaturan adalah atau Mengandung Sewa

Penentuan apakah suatu pengaturan merupakan atau mengandung sewa memerlukan pertimbangan yang cermat untuk menilai apakah pengaturan tersebut memberikan hak untuk memperoleh secara substansial semua manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset, bahkan jika pengaturan tersebut hak tidak secara eksplisit ditentukan dalam pengaturan.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATION AND JUDGMENTS (continued)

Judgments, Estimates and Assumptions (continued)

Determining Business Model Assessment

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the solely payment of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding and the business model test. The Company determines the business model at a level that reflects how groups of financial assets are managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgment reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed. The Company monitors financial assets measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income that are derecognized prior to their maturity to understand the reason for their disposal and whether the reasons are consistent with the objective of the business for which the asset was held. Monitoring is part of the Company's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets.

Determining and Calculating Loss Allowance

When measuring expected credit losses ("ECL"), the Company uses reasonable and supportable forward-looking information, which is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

Loss given default is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

Probability of default constitutes a key input in measuring ECL. Probability of default is an estimate of the likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

Determining Whether an Arrangement is or Contains a Lease

Determining whether an arrangement is or contains a lease requires careful judgment to assess whether the arrangement conveys a right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use and right to direct the use of the asset, even if the right is not explicitly specified in the arrangement.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Perusahaan terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

Estimasi masa manfaat ditelaah minimal setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui 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 serta perkembangan teknologi.

Namun demikian, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Biaya perolehan aset tetap dan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi antara 8 dan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 8 untuk aset tetap dan Catatan 9 untuk properti investasi.

Pajak Penghasilan

Perusahaan selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self-assessment* berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan tersebut dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktur Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terhutang atau ketika sampai dengan jangka waktu 5 (lima) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan.

Perbedaan jumlah pajak penghasilan yang terhutang 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 tagihan pajak, utang pajak, beban pajak dan aset pajak tangguhan. Saldo utang pajak Perusahaan diungkapkan dalam Catatan 15 atas laporan keuangan.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATION AND JUDGMENTS (continued)

Judgments, Estimates and Assumptions (continued)

Determining Depreciation Method and Estimated Useful Lives of Fixed Assets and Investment Properties

Estimation of useful lives of fixed assets and investment property are provided based on the Company's evaluation on industry practice, internal technical evaluation and experience for assets equivalent.

The estimated useful lives are reviewed at least at each year end reporting 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 assets as well as technological developments.

However, it is possible, future results of operations could be materially affected by changes in the estimates due to changes in the factors mentioned above, and therefore the future depreciation charges may be revised.

The costs of fixed assets and investment property are depreciated using the straight-line method over the estimated economic useful lives. Management estimates the useful lives of fixed assets and investment property between 8 and 20 years. This is the age that is generally expected in the industry in which the Company does business. More detailed information disclosed in the Note 8 for fixed assets and Note 9 for investment properties.

Income Tax

The Company as a taxpayer calculates its tax obligation by self-assessment referring to current tax regulations. The calculation is considered correct to the extent that there is no tax assessment letter from the Director General of Tax for the tax reported amount or if within 5 (five) years (maximum elapse tax period) there is tax assessment letter issued.

The difference in the income tax liabilities might arise from tax audit, new tax evidences and different interpretation on certain tax regulations between management and the tax officer. Any differences between the actual result and the carrying amount could affect the amount of tax claim, tax obligation, tax expense and deferred tax assets. The balance of taxes payable of the Company is disclosed in Note 15 to the financial statements.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi aktual yang digunakan. Asumsi tersebut termasuk antara lain: tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur aktual dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan dicatat sesuai dengan kebijakan yang dimaksudkan di dalam Catatan 3 atas laporan keuangan.

Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi pada tanggal pelaporan tersebut adalah wajar dan sesuai. Perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat memengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja dan beban imbalan kerja. Jumlah tercatat liabilitas imbalan kerja diungkapkan dalam Catatan 14 atas laporan keuangan.

5. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Efektif 1 Januari 2022, Perusahaan telah mengubah standar akuntansi dari SAK ETAP menjadi PSAK, sehingga Perusahaan telah menyajikan kembali laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan laporan posisi keuangan pada tanggal 1 Januari 2021/31 Desember 2020 untuk mencerminkan dampak dari penerapan perubahan SAK ETAP ke SAK. Tidak terdapat penyesuaian penyajian kembali laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 1 Januari 2021/31 Desember 2020, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut.

6. KAS DAN SETARA KAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bank		
PT Bank Central Asia Tbk	5.178.514.038	1.005.218.625
PT Bank KB Bukopin Tbk	59.256.604	29.907.707
PT Bank MNC Internasional Tbk	18.821.765	5.219.634
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	34.240	39.289.526
Sub-total	<u>5.256.626.647</u>	<u>1.079.635.492</u>

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATION AND JUDGMENTS (continued)

Judgments, Estimates and Assumptions (continued)

Employee Benefits

The determination of employee benefits liability is dependent on its actuarial selection of certain assumptions. Those assumptions include among others: discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Company's assumptions are accounted in accordance with the policies as mentioned in Note 3 to the financial statements.

The Company believes that its assumptions on reporting date are reasonable and appropriate. Any significant differences in the Company's actual result or significant changes in the Company's assumptions may materially affect its employee benefits liability and employee benefits expenses. The carrying amount of employee benefits liability are disclosed in Note 14 to the financial statements.

5. THE CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES

Effective January 1, 2022, the Company has changed the accounting standards from SAK ETAP to PSAK, so the Company has presented its financial statements for the year ended December 31, 2021 and the statement of financial position as of January 1, 2021 / December 31, 2020 to reflect the impact of the application of the ETAP SAK changes to SAK. There is no restatement adjustment made in the financial statements as of December 31, 2021 and January 1, 2021 / December 31, 2020, and for the year then ended.

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cash in banks		
PT Bank Central Asia Tbk	5.178.514.038	1.005.218.625
PT Bank KB Bukopin Tbk	59.256.604	29.907.707
PT Bank MNC Internasional Tbk	18.821.765	5.219.634
PT Bank Mandiri (Persero)Tbk	34.240	39.289.526
Sub-total	<u>5.256.626.647</u>	<u>1.079.635.492</u>

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	<u>2022</u>
Deposito berjangka	
PT Bank KB Bukopin Tbk	900.000.000
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	500.000.000
PT Bank MNC Internasional Tbk	500.000.000
Sub-total	<u>1.900.000.000</u>
Total	<u>7.156.626.647</u>

Tingkat bunga deposito berjangka berkisar 3,25%-6,35% per tahun dan 4%-6,35% per tahun masing-masing untuk tahun 2022 dan 2021.

Perusahaan tidak memiliki kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak-pihak berelasi.

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

	<u>2021</u>	
		<i>Deposits</i>
	900.000.000	<i>PT Bank KB Bukopin Tbk</i>
	1.000.000.000	<i>PT Bank Mayapada Internasional Tbk</i>
	500.000.000	<i>PT Bank MNC Internasional Tbk</i>
Sub-total	<u>2.400.000.000</u>	<i>Sub-total</i>
Total	<u>3.479.635.492</u>	<i>Total</i>

Time deposit interest rates range from 3.25%-6.35% per annum and 4%-6.35% per annum for 2022 and 2021, respectively.

The Company has no cash and cash equivalents maintained with related parties.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

	<u>2022</u>
Pihak berelasi (Catatan 21)	
Yayasan Intan Eduka	76.300.000
Swandriyani Hudianto	-
Total	<u>76.300.000</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif penurunan nilai sehingga tidak diperlukan penurunan nilai. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang lain-lain.

7. OTHER RECEIVABLES

	<u>2021</u>	
		<i>Related Parties (Note 21)</i>
	-	<i>Yayasan Intan Eduka</i>
	214.350.000	<i>Swandriyani Hudianto</i>
Total	<u>214.350.000</u>	<i>Total</i>

Management believes that there is no objective evidence of impairment therefore no provision for impairment was provided. Management believes that there is no significant concentrated risk on other receivables.

8. ASET TETAP

	<u>2022</u>		
	<u>Saldo Awal / Beginning Balance</u>	<u>Penambahan / Additions</u>	<u>Pengurangan / Deductions</u>
Biaya Perolehan			
<u>Kepemilikan Langsung</u>			
Kendaraan	<u>1.557.152.025</u>	-	<u>1.557.152.025</u>
Akumulasi Penyusutan			
<u>Kepemilikan Langsung</u>			
Kendaraan	<u>143.100.353</u>	<u>189.764.002</u>	<u>332.864.355</u>
Nilai Buku Neto	<u>1.414.051.672</u>		

8. FIXED ASSETS

	<u>Saldo Akhir / Ending Balance</u>
Acquisition Costs	
<u>Direct Ownership</u>	
Vehicles	-
Accumulated Depreciation	
<u>Direct Ownership</u>	
Vehicles	-
Net Book Value	-

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET TETAP (lanjutan)

8. FIXED ASSETS (continued)

	2021				
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	Saldo Akhir / Ending Balance	
Biaya Perolehan					Acquisition Costs
<u>Kepemilikan Langsung</u>					<u>Direct Ownership</u>
Kendaraan	1.453.024.065	1.088.671.960	984.544.000	1.557.152.025	Vehicles
Akumulasi Penyusutan					Accumulated
<u>Kepemilikan Langsung</u>					<u>Depreciation</u>
Kendaraan	391.125.678	172.457.008	420.482.333	143.100.353	<u>Direct Ownership</u> Vehicles
Nilai Buku Neto	1.061.898.387			1.414.051.672	Net Book Value

Beban penyusutan dialokasikan pada beban umum dan administrasi masing-masing adalah sebesar Rp 189.764.002 dan Rp 172.457.008 untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 19).

Depreciation expense was allocated in general and administrative expenses amounting to Rp 189,764,002 and Rp 172,457,008, respectively, for the years ended December 31, 2022 and 2021 (Note 19).

Rincian penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

The details of sale of fixed assets are as follows:

	2022	2021	
Harga jual	1.435.000.000	534.090.910	Selling price
Nilai buku neto	(1.224.287.670)	(564.061.667)	Net book value
Keuntungan (kerugian)			Gain (loss) on sale
penjualan aset tetap (Catatan 20)	210.712.330	(29.970.757)	of fixed assets (Note 20)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat peristiwa atau keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset neto.

As of December 31, 2022 and 2021, the management believes that there are no events or changes in circumstances that may indicate any impairment in value of fixed assets.

9. PROPERTI INVESTASI

9. INVESTMENT PROPERTIES

	2022				
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	Keuntungan Pengukuran Kembali Menggunakan Model Nilai Wajar / Gain from Remeasurement Using Fair Value Model	
Biaya Perolehan					Acquisition Costs
Tanah	10.936.886.695	-	-	55.485.313.305	Lands
Bangunan	12.399.250.000	-	1.007.500.000	5.057.650.000	Buildings
Total Biaya Perolehan	23.336.136.695	-	1.007.500.000	60.542.963.305	Total Acquisition Costs
Akumulasi Penyusutan					Accumulated
Bangunan	6.024.844.792	615.764.583	232.750.000	(6.407.859.375)	Depreciation Buildings
Total Akumulasi Penyusutan	6.024.844.792	615.764.583	232.750.000	(6.407.859.375)	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	17.311.291.903				Net Book Value

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

9. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

	2021				
	Saldo Awal / <i>Beginning Balance</i>	Penambahan / <i>Additions</i>	Pengurangan / <i>Deductions</i>	Saldo Akhir / <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan					Acquisition Costs
Tanah	10.936.886.695	-	-	10.936.886.695	Lands
Bangunan	12.399.250.000	-	-	12.399.250.000	Buildings
Total Harga Perolehan	23.336.136.695	-	-	23.336.136.695	Total Acquisition Costs
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan	5.404.882.292	619.962.500	-	6.024.844.792	Buildings
Total Akumulasi Penyusutan	5.404.882.292	619.962.500	-	6.024.844.792	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	17.931.254.403			17.311.291.903	Net Book Value

Beban penyusutan dialokasikan pada beban umum dan administrasi masing-masing adalah sebesar Rp 615.764.583 dan Rp 619.962.500 untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 18).

Depreciation expense was allocated in general and administrative expenses amounting to Rp 615,764,583 and Rp 619,962,500, respectively, for the years ended December 31, 2022 and 2021 (Note 18).

Rincian penjualan properti investasi adalah sebagai berikut:

The details of sale of investment properties are as follows:

	2022	
Harga jual	1.000.000.000	Selling price
Nilai buku neto	(774.750.000)	Net book value
Keuntungan penjualan properti investasi (Catatan 20)	225.250.000	Gain on sale of investment properties (Note 20)

Properti investasi merupakan sebuah bangunan dengan luas sebesar 2622 m² dan 1047 m² yang berlokasi di Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Bangunan disewakan kepada pihak berelasi.

Investment property represents a warehouse building with a total areas of 2622 m² and 1047 m² located in Surabaya, East Java Province. The building is rented out to a related party.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan mendapatkan pendapatan sewa masing-masing sebesar Rp 3.591.666.667 dan Rp 3.100.000.000.

As of December 31, 2022 and 2021, the Company earned rental revenue amounting to Rp 3,591,666,667 dan Rp 3,100,000,000, respectively.

Penentuan nilai wajar properti investasi diperoleh atas dasar laporan penilaian independen No. 00076/2.0110-00/PI/10/0092/1/VII/2023 tanggal 4 Juli 2023 dari KJPP Ihot Dollar & Raymond di Jakarta (dengan No STTD. STTD.PP-27/PM.2/2018 tanggal 29 Juni 2018). Nilai wajar atas properti investasi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 82.871.600.000. Jumlah keuntungan revaluasi nilai properti investasi yang diakui dalam laba rugi pada tahun 2022 sebesar Rp 66.950.822.680. Laporan penilaian di atas, telah dilakukan sesuai POJK No. 28/POJK.04/2021.

The determination of fair value of investment properties are based on the report from independent appraiser KJPP Ihot Dollar & Raymond No. 00076/2.0110-00/PI/10/0092/1/VII/2023 dated July 4, 2023 in Jakarta (with STTD No. STTD.PP-27/PM.2/2018 tanggal June 29, 2018). The fair value of the Company's investment properties as of December 31, 2022 amounted to Rp 82,871,600,000. The total gain on the revaluation of investment property values recognized in profit or loss in 2022 is Rp 66,950,822,680. This assessment report above has been performed in accordance with POJK No. 28/POJK.04/2021.

Properti investasi - bangunan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, erupsi vulkanik, tsunami dan semua risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 37.064.000.000.

Investment properties - buildings are insured PT Asuransi Umum Mega, third party, against the risks of earthquakes, volcanic eruptions, tsunamis and all other risks with the total amount of insured of Rp 37,064,000,000.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses from such risks.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Manajemen melakukan penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari properti investasi dan berpendapat bahwa tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

10. UANG MUKA

	<u>2022</u>
Jasa profesional	1.115.000.000
Perizinan	230.000.000
Total	<u>1.345.000.000</u>

11. BEBAN AKRUAL

Pada 31 Desember 2022, akun ini seluruhnya merupakan beban akrual atas jasa profesional.

12. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN BUKAN BANK

	<u>2022</u>
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-
PT Bank Central Asia Tbk	-
PT Mandiri Tunas Finance	-
Sub-total	-
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-
Total	<u>-</u>

Pada bulan April 2018, Perusahaan memperoleh pembiayaan atas pembelian kendaraan dari PT Mandiri Tunas Finance selama 4 tahun dengan nilai sebesar Rp 584.544.000. Pembiayaan ini dibebani bunga efektif sebesar 8% per tahun.

Pada bulan Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit kendaraan bermotor dari PT Bank Central Asia Tbk selama 3 tahun dengan nilai sebesar Rp 355.136.400. Fasilitas ini dibebani bunga efektif sebesar 4,45% per tahun.

Pada bulan Desember 2021, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit kendaraan bermotor dari PT Maybank Indonesia Tbk selama 4 tahun dengan nilai sebesar Rp 571.632.000. Fasilitas ini tidak dibebani bunga efektif.

Pada tanggal 4 Oktober 2022 dan 22 November 2022, Perusahaan telah melakukan pelunasan pembayaran atas seluruh utang pembiayaan atas pembelian kendaraan.

Atas keuntungan pelunasan pembayaran utang pembiayaan KKB Maybank yang dilakukan lebih awal, yakni pada tanggal 22 November 2022, Perusahaan telah mencatat pada pendapatan lain-lain pada 31 Desember 2022 (Catatan 20).

9. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Management conducts a review of the recoverable value of the investment property and found that there were no events or changes that indicate a decline in the value of investment properties as of December 31, 2022 and 2021.

10. ADVANCES

	<u>2021</u>	
	-	Professional fee
	-	Permit
Total	<u>-</u>	Total

11. ACCRUED EXPENSES

As of December 31, 2022, this account consisted entirely of accrued expenses of professional fee.

12. BANK AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTION LOANS

	<u>2021</u>	
	559.723.000	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
	78.919.200	PT Bank Central Asia Tbk
	12.178.000	PT Mandiri Tunas Finance
Sub-total	<u>650.820.200</u>	Sub-total
Current maturities within a year	<u>234.005.200</u>	Current maturities within a year
Total	<u>416.815.000</u>	Total

In April 2018, the Company obtained financing for the purchase of vehicles from PT Mandiri Tunas Finance for 4 years with a value of Rp 584,544,000. This financing bears an effective interest rate of 8% per annum.

In August 2019, the Company obtained a motor vehicle loan facility from PT Bank Central Asia Tbk for 3 years with a value of Rp 355,136,400. This facility bears an effective interest rate of 4.45% per annum.

In December 2021, the Company obtained a motor vehicle loan facility from PT Maybank Indonesia Tbk for 4 years with a value of Rp 571,632,000. This facility does not bear effective interest.

On October 4, 2022 and November 22, 2022, the Company has made payments for all financing payables for the purchase of vehicles.

For the benefit of paying off Maybank's KKB financing payables payment which was made earlier, namely on the date November 22, 2022, the Company has recorded in other income on December 31, 2022 (Note 20).

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pendapatan diterima di muka	11.120.000.000	11.310.000.000
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	3.771.250.000	3.100.000.000
Pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun (Catatan 26)	<u>7.348.750.000</u>	<u>8.210.000.000</u>

13. UNEARNED REVENUES

Unearned revenues
Realized within one year

*Unearned revenues -
net of realized
within one year (Note 26)*

14. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja untuk tahun yang berakhir pada 2022 berdasarkan perhitungan aktuaris independen yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, yang dalam laporannya No. 0342/ST-NM-PSAK24-MTIE/I/2023 tanggal 27 Januari 2023, menggunakan metode "Projected Unit Credit" dan asumsi-asumsi sebagai berikut:

14. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

The Company recorded an employee benefit liability for the year ended 2022 based on independent actuarial calculations performed by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, whose report No. 0342/ST-NM-PSAK24-MTIE/I/2023 dated January 27, 2023, using the "Projected Unit Credit" method and the following assumptions:

	<u>2022</u>	
Tingkat diskonto tahunan	7,20%	<i>Annual discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji tahunan	5,00%	<i>Annual rate salary increase</i>
Tingkat mortalitas	Tabel Mortalita Indonesia 2019/Indonesian Mortality Table 2019 (TMI 4)	<i>Mortality rate</i>
Usia pensiun	55 tahun/years	<i>Retirement age</i>

Tabel berikut menyajikan komponen liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan dan beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Rincian liabilitas atas kewajiban imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The following table presents the components of employee benefit liability recognized in the statement of financial position and employees' benefits expense recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Details of employee benefit liability are as follows:

	<u>2022</u>	
Biaya jasa kini	11.972.000	<i>Current service cost</i>
Penyesuaian liabilitas atas transfer masuk karyawan	106.345.000	<i>Liability assumed due to employee transferred in</i>
Biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi (Catatan 19)	<u>118.317.000</u>	<i>Employee benefits costs recognized in profit or loss (Note 19)</i>

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The movement of employee benefit liability is as follows:

	<u>2022</u>	
Saldo awal	-	<i>Beginning balance</i>
Imbalan kerja yang dibebankan ke laba rugi	118.317.000	<i>Employee benefits charged to profit or loss</i>
Imbalan kerja yang dibebankan ke penghasilan komprehensif lain	-	<i>Employee benefits charged to other comprehensive income</i>
Saldo Akhir Liabilitas	<u>118.317.000</u>	<i>Total</i>

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Sensitivitas keseluruhan imbalan kerja jangka panjang terhadap perubahan tertimbang asumsi dasar pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>Perubahan asumsi / Change in assumption</u>	<u>2022</u>
Tingkat diskonto/ <i>Discount rate</i>		
Kenaikan / <i>increase</i>	1%	110.529.000
Penurunan / <i>decrease</i>	1%	126.751.000
Tingkat kenaikan gaji/ <i>Salaries rate</i>		
Kenaikan / <i>increase</i>	1%	128.263.000
Penurunan / <i>decrease</i>	1%	109.034.000

Setelah adopsi PSAK pada tahun 2021, Perusahaan telah mengukur dan menyajikan imbalan pascakerja sesuai dengan PSAK 24, Imbalan Kerja, namun dikarenakan pada tahun 2021 tidak terdapat karyawan tetap yang mendapat fasilitas imbalan pascakerja, maka tidak terdapat penyesuaian atas penerapan PSAK 24 pada tahun 2021.

14. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

The sensitivity of the overall provision of long-term employee benefit to changes in the weighted principal assumptions as of December 31, 2022 are as follows:

Upon adoption of PSAK in 2021, the Company has measured and presented post-employment benefits in accordance with PSAK 24, Employee Benefits, but because in 2021 there are no permanent employees who receive post-employment benefit facilities, there will be no adjustments to the application of PSAK 24 in 2021.

15. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, akun ini merupakan Pajak Pasal 4 (2) yang dapat dikompensasikan ke masa pajak berikutnya masing-masing sebesar Rp 1.162.000.003 dan Rp 1.156.960.041.

15. TAXATION

a. Prepaid Taxes

As of December 31, 2022 and 2021, this account represents of to be compensated to further tax period amounting to Rp 1,162,000,003 and Rp 1,156,960,041, respectively.

b. Utang Pajak

	<u>2022</u>
Pajak Pertambahan Nilai	279.950.000
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 Ayat (2)	50.005.527
Pasal 21	64.267.093
Pasal 23	5.890.514
Pasal 29	29.961.890
Total	430.075.024

b. Taxes Payable

	<u>2021</u>	
	-	<i>Value-Added Tax</i>
	-	<i>Income Taxes:</i>
	-	<i>Article 4 (2)</i>
	94.652.107	<i>Article 21</i>
	-	<i>Article 23</i>
	-	<i>Article 23</i>
Total	94.652.107	Total

c. Beban Pajak Final

Akun ini merupakan beban pajak final Perusahaan sehubungan dengan pendapatan sewa atas tanah dan bangunan masing-masing sebesar Rp 3.591.666.667 dan Rp 3.100.000.000 pada tahun 2022 dan 2021.

c. Final Tax Expenses

This account represents final tax expense of the Company related with land and bulding rental income amounting to Rp 3,591,666,667 and Rp 3,100,000,000 in 2022 and 2021, respectively.

d. Pajak Penghasilan

Perusahaan memiliki pendapatan non final sehubungan dengan jasa konsultasi.

Berdasarkan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. 02/PJ/2015 mengatur bahwa peredaran bruto sampai dengan Rp 50.000.000.000 mendapat fasilitas berupa pengurangan sebesar 50% dari tarif umum Pajak Penghasilan Badan sesuai dengan pasal 31E ayat (1) UU PPh.

d. Income Tax

The Company calculates non-final profit tax related to the consultation fee.

Based on the Circular of the Directorate General of Taxes No. 02/PJ/2015 stipulates that gross turnover of up to Rp 50,000,000,000 receives a facility in the form of a reduction of 50% of the general corporate income tax rate in accordance with Article 31E paragraph (1) of the PPh Law.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

15. TAXATION (continued)

d. Pajak Penghasilan (lanjutan)

d. Income Tax (continued)

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

A reconciliation between profit before income tax expense as presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income and taxable income is as follows:

	<u>2022</u>	
Laba sebelum beban pajak menurut laporan laba rugi komprehensif	67.808.779.715	<i>Profit before income tax as per statement of comprehensive income</i>
Dikurangi laba dari pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	<u>(3.591.666.667)</u>	<i>Deduct net profit from taxable income or income that has been subjected by final tax</i>
Laba sebelum taksiran beban pajak penghasilan	64.217.113.048	<i>Profit before provision for income tax expense</i>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal	<u>(63.922.913.452)</u>	<i>Difference which cannot be accounted for by fiscal</i>
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>294.199.596</u>	<i>Estimated taxable income</i>

Perhitungan beban pajak penghasilan kini dan taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29 adalah sebagai berikut:

The computation of current income tax expenses and the estimated income tax payable Article 29 are as follows:

	<u>2022</u>	
Taksiran penghasilan kena pajak - dibulatkan	294.199.000	<i>Estimated taxable income - rounded</i>
Beban pajak kini - dengan fasilitas	<u>32.361.890</u>	<i>Current income tax - with facility</i>
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka: Pasal 23	<u>2.400.000</u>	<i>Less prepayment of income taxes: Article 23</i>
Taksiran utang pajak penghasilan - Pasal 29	<u>29.961.890</u>	<i>Estimated income tax payables - Article 29</i>

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dan hasil perkalian laba teoritis sebelum pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income tax expense and the theoretical profit before income tax at the applicable tax rate is as follows:

	<u>2022</u>	
Laba sebelum pajak penghasilan	67.808.779.715	<i>Profit before income tax</i>
Pajak dihitung pada tarif pajak yang berlaku	(7.458.965.769)	<i>Tax calculated at the applicable tax rates</i>
Laba dari pendapatan yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak final	7.756.585.231	<i>Net profit from taxable income or income that has been subjected by final tax</i>
Beban yang tidak dapat dikurangkan	(228.358.338)	<i>Non-deductible expenses</i>
Pajak tangguhan yang tidak diakui	<u>(101.623.014)</u>	<i>Unrealized deferred tax</i>
Beban pajak penghasilan - neto	<u>(32.361.890)</u>	<i>Income tax expense - net</i>

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, Perusahaan tidak menghitung beban pajak kini karena dikenakan pajak final.

For the year ended December 31, 2021, the Company did not calculate current income tax expenses because it is subject to final tax.

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

The taxable profit resulting from the reconciliation is the basis for filling out the Annual Corporate Income Tax.

e. Aset Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax Assets

Perusahaan tidak memiliki aset pajak tangguhan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 karena dikenakan pajak final.

The Company has no deferred tax assets for the years ended December 31, 2022 and 2021 is subject to final tax.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Perubahan Peraturan Pajak

Perubahan Tarif Pajak

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 ("Perpu No.1 2020") tentang kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk menanganipandemi *Coronavirus disease* 2019 ("Covid-19"). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan barudan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebagai berikut:

- Tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang berlakupada tahun pajak 2020 dan 2021; dan
- Tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022 dan selanjutnya.

Undang-Undang Harmonisasi Perpajakan

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Pemerintah Republik Indonesia memberlakukan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("UU-HPP") yang secara garis besar memuat enam ketentuan sebagai berikut:

1. Perubahan UU Pajak Penghasilan ("PPH")
Poin-poin perubahan diantaranya adalah sebagai berikut:
 - a) Penyesuaian kebijakan penurunan tarif PPH Badan yang ditetapkan pada tarif 22% mulai tahun 2022;
 - b) Penambahan Objek PPH final Pasal 4 (2);
 - c) Penyesuaian ketentuan penyusutan dan amortisasi;
2. Perubahan UU Pajak Pertambahan Nilai ("PPN")
Poin perubahan diantaranya adalah kenaikan tarif PPN yang dilakukan secara bertahap:
 - a) 11% berlaku 1 April 2022;
 - b) 12% berlaku paling lambat 1 Januari 2025;
3. Perubahan UU Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan ("KUP")
4. Program Pengungkapan Sukarela
5. Pajak Karbon
6. Perubahan UU Cukai

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 29 Oktober 2021.

Dengan berlakunya UU ini maka Ketentuan Pasal 5 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 mengenai penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

15. TAXATION (continued)

f. Changes in Tax Regulations

Changes in Tax Rate

On March 31, 2020, the Indonesian Government issued a Government Regulation in Lieu of Law No. 1 Year 2020 ("Perpu No.1 2020") related to the Government's financial policy and financial system stability to cope with the *Coronavirus disease* ("Covid-19") pandemic. Through this regulation, the Government issued some new policies which, among others, related to the change in the corporate income tax rate for domestic taxpayers and permanent establishments as follows:

- Corporate income tax rate of 22% effective for 2020 and 2021 fiscal years; and
- Corporate income tax rate of 20% effective for 2022 fiscal year and onwards.

Tax Harmonization Law

On October 29, 2021, the Government of the Republic of Indonesia enacted the Law on Harmonization of Tax Regulations ("UU-HPP") which outlines the following six provisions:

1. Amendment to Income Tax Law ("PPH")
The points of change include the following:
 - a) Adjustment of the policy on reducing corporate income tax rates set at a rate of 22% starting in 2022;
 - b) Addition of Final Income Tax Objects Article 4 (2);
 - c) Adjustment of depreciation and amortization provisions;
2. Amendments to the Value Added Tax ("VAT") Law
The points of change include the gradual increase in the VAT rate:
 - a) 11% effective April 1, 2022;
 - b) 12% valid no later than January 1, 2025;
3. Amendment to the Law on General Provisions and Tax Procedures ("KUP")
4. Voluntary Disclosure Program
5. Carbon Tax
6. Amendments to the Excise Law

This law comes into force on October 29, 2021.

With the enactment of this Law, the provisions of Article 5 paragraph (1) letter b of Law Number 2 of 2020 concerning the reduction of the income tax rate for domestic corporate taxpayers and permanent establishments by 20% which come into force in the 2022 fiscal year are revoked and declared invalid..

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Perubahan Peraturan Pajak (lanjutan)

Penyesuaian Pengaturan Pajak Penghasilan

Pada tanggal 20 Desember 2022, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2022 ("PP No. 55 2022") tentang penyesuaian pengaturan di bidang pajak penghasilan, yang secara garis besar memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Objek Pajak Penghasilan
2. Pengecualian dari Objek Pajak Penghasilan
3. Biaya yang Dapat Dikurangkan dari Penghasilan Bruto
 - a) Biaya promosi dan penjualan;
 - b) Piutang yang nyata-nyata tidak dapat ditagih;
 - c) Pembentukan atau pemupukan dana cadangan.
4. Penyusutan Harta Berwujud dan/atau Amortisasi Harta Takberwujud
 - a) Pemberitahuan masa manfaat lebih dari 20 tahun (untuk harta yang dimiliki sebelum tahun pajak 2022);
 - b) Ketentuan lebih lanjut diatur dalam PMK.
5. Perlakuan Perpajakan atas Penggantian atau Imbalan dalam Bentuk Natura dan/atau Kenikmatan
6. Instrumen Pencegahan Penghindaran Pajak
7. Penerapan Perjanjian Internasional di Bidang Perpajakan
8. Bantuan atau Sumbangan Termasuk Zakat, Infak, Sedekah, dan Sumbangan Keagamaan yang Sifatnya Wajib yang Dikecualikan dari Objek Pajak Penghasilan
9. Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak yang Memiliki Peredaran Bruto Tertentu
 - a) Tarif pajak bersifat final sebesar 0,5% dari peredaran bruto;
 - b) Merupakan jumlah peredaran bruto dalam 1 tahun dari tahun pajak terakhir sebelum tahun pajak bersangkutan, yang ditentukan berdasarkan keseluruhan peredaran bruto dari usaha, termasuk peredaran bruto dari cabang;
 - c) Jangka waktu subjek pajak badan usaha :
 - 3 tahun untuk perseroan terbatas,
 - 4 tahun untuk koperasi, persekutuan komanditer, firma, badan usaha milik desa/badan usaha milik desa bersama, atau perseroan perorangan yang didirikan 1 orang.

15. TAXATION (continued)

f. Changes in Tax Regulations (continued)

Adjustments to Income Tax Arrangements

On December 20, 2022, the Indonesian Government issued a Government Regulation No. 55 Year 2022 ("PP No. 55 2022") related to adjustments to regulations in the field of income tax, which in outline contain the following matters:

1. Objects of Income Tax
2. Exclusion from Income Tax Objects
3. Deductible Costs from Gross Income
 - a) Promotion and sales costs;
 - b) Real uncollectible accounts receivable;
 - c) Formation or fertilization of a reserve fund.
4. Depreciation of Tangible Assets and/or Amortization of Intangible Assets
 - a) Notification of a useful life of more than 20 years (for assets owned before tax year 2022);
 - b) Further provisions are regulated in the PMK.
5. Tax Treatment of Reimbursement or Compensation in the Form of Natura and/or Enjoyment
6. Tax Avoidance Prevention Instruments
7. Application of International Treaties in the Field of Taxation
8. Aid or Donations Including Zakat, Infak, Alms, and Religious Donations of a Mandatory Nature that are Exempted from the Object of Income Tax
9. Income Tax on Income from Business Received or Obtained by Taxpayers Who Have a Certain Gross Circulation
 - a) The tax rate is final at 0.5% of gross circulation;
 - b) Represents the amount of gross circulation in 1 year from the last tax year before the relevant tax year, which is determined based on the overall gross circulation of the business, including the gross circulation of the branch;
 - c) Term of business entity tax subject:
 - 3 years for a limited liability company;
 - 4 years for cooperatives, partnerships, firms, village-owned enterprises / joint village-owned enterprises, or individual companies established by 1 person.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Perubahan Peraturan Pajak (lanjutan)

Penyesuaian Pengaturan Pajak Penghasilan (lanjutan)

10. Penurunan Tarif Pajak Penghasilan bagi Wajib Pajak Badan Dalam Negeri yang Berbentuk Perseroan Terbuka
Adanya fasilitas tarif Pajak Penghasilan lebih rendah sebesar 3% dari 22% atau menjadi 19% dengan syarat sebagai berikut:
- Berbentuk Perusahaan Terbuka;
 - Dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada Bursa Efek Indonesia ("BEI") paling rendah 40%;
 - Memenuhi persyaratan tertentu.

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 20 Desember 2022.

Insentif Pajak Penghasilan

Pada tanggal 16 Juli 2020, Pemerintah Republik Indonesia melalui Menteri Keuangan menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") No. 86/PMK.03/2020 tentang Insentif Pajak Bagi Wajib Pajak yang terkena dampak Covid-19. Berdasarkan peraturan tersebut, pajak yang diberikan insentif adalah Pajak Penghasilan Pasal 21, Pajak Penghasilan Final berdasarkan atas PP No. 23 Tahun 2018, impor Pajak Penghasilan Pasal 22, Angsuran Pajak Penghasilan Pasal 25 dan Pajak Pertambahan Nilai. Peraturan mengenai insentif perpajakan bagi wajib pajak yang terkena dampak Covid-19 telah beberapa kali diubah, terakhir melalui PMK No. 9/PMK.03/2021 yang diubah dengan PMK No. 149/PMK.03/2021 yang berlaku efektif mulai tanggal 26 Oktober 2021 hingga 2 Februari 2022.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") No. 3/PMK.03/2022, Pemerintah Republik Indonesia kembali memperpanjang jangka waktu berlakunya insentif pajak untuk wajib pajak terdampak Covid-19, kecuali untuk insentif pajak Pajak Penghasilan Pasal 21, sampai dengan tanggal 30 Juni 2022 atau untuk masa pajak Januari hingga Juni 2022. Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal 25 Januari 2022. Peraturan Menteri ini kemudian mencabut atau membatalkan PMK No. 9/PMK.03/2021 serta perubahan-perubahan selanjutnya.

Meskipun pandemi Covid-19 terlihat sudah lebih terkendali, namun dampaknya terus menimbulkan tantangan ekonomi dan keuangan bagi para Wajib Pajak. Sebagai tanggapan terhadap hal tersebut, pada 11 Juli 2022, Kementerian Keuangan menerbitkan Peraturan No. 113/PMK.03/2022 (PMK-113) dan 114/PMK.03/2022 (PMK-114) yang diperpanjang hingga 31 Desember 2022 untuk beberapa keringanan pajak terkait Covid-19 yang telah berakhir pada 30 Juni 2022.

15. TAXATION (continued)

f. Changes in Tax Regulations (continued)

Adjustments to Income Tax Arrangements (continued)

10. Reduction of Income Tax Rate for Domestic Corporate Taxpayers in the Form of a Public Company
There is a facility with a lower Income Tax rate of 3% from 22% or to 19% with the following conditions:
- In the form of a Public Company;
 - With the total number of paid-up shares traded on the Indonesia Stock Exchange ("IDX") at least 40%;
 - Meet certain requirements.

This Government Regulation comes into force on December 20, 2022.

Income Tax Incentives

On July 16, 2020, the Government of the Republic of Indonesia through the Minister of Finance issued Regulation of the Minister of Finance ("PMK") No.86/PMK.03/2020 concerning Tax Incentives for Taxpayers affected by Covid-19. Based on this regulation, the tax that given incentives are Income Tax Article 21, Final Income Tax based on PP No. 23 of 2018, Income Tax Article 22, Installment Income Tax Article 25 and Value Added Tax. Regulations regarding tax incentives for taxpayers affected by Covid-19 have been amended several times, most recently through PMK No. 9/PMK.03/2021 as amended by PMK No. 149/PMK.03/2021 which is effective from October 26, 2021 to February 2, 2022.

Based on the Regulation of the Minister of Finance ("PMK") No. 3/PMK.03/2022, the Government of the Republic of Indonesia has again extended the validity period of tax incentives for taxpayers affected by Covid-19, except for tax incentives related to Income Tax Article 21, until June 30, 2022 or for the tax period from January to June 2022. This Ministerial Regulation comes into force on January 25, 2022 which then revoke or cancel PMK No.9/PMK.03/2021 and the subsequent amendments to the regulation.

Although the Covid-19 pandemic seems to be more manageable, its effects continue to present economic and financial challenges to many taxpayers. In response, on July 11, 2022, the Ministry of Finance issued Regulation No. 113/PMK.03/2022 (PMK-113) and 114/PMK.03/2022 (PMK-114) to extend until December 31, 2022 some of the tax reliefs related to Covid-19 that had expired on June 30, 2022.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Perubahan Peraturan Pajak (lanjutan)

Peraturan Pemerintah untuk Undang-Undang Cipta Kerja

Pada tanggal 16 Februari 2021, Peraturan Pemerintah ("PP") No. 9 Tahun 2021 telah diterbitkan perlakuan perpajakan untuk mendukung kemudahan berusaha serta mendukung percepatan implementasi kebijakan strategis di bidang perpajakan sebagaimana telah diatur dalam UU Cipta Kerja. Ruang lingkup pengaturan dalam PP ini meliputi perlakuan perpajakan untuk:

- a) Perlakuan perpajakan di bidang Pajak Penghasilan antara lain pengaturan dividen atau penghasilan lain yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan berlaku untuk yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang Cipta Kerja;
- b) Perlakuan perpajakan di bidang Pajak Pertambahan Nilai atau Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah antara lain pengaturan kedudukan nomor induk kependudukan dipersamakan dengan Nomor Pokok Wajib Pajak dalam rangka pembuatan Faktur Pajak dan pengkreditan Pajak Masukan bagi Pengusaha Kena Pajak pembeli orang pribadi; dan
- c) Perlakuan perpajakan di bidang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan antara lain perubahan sanksi administratif dalam pengungkapan ketidakbenaran pengisian Surat Pemberitahuan pada saat Pemeriksaan dari 50% (lima puluh persen) menjadi tarif bunga berdasarkan suku bunga acuan dengan jangka waktu maksimal 24 (dua puluh empat) bulan, dan pengungkapan ketidakbenaran perbuatan dari 150% (seratus lima puluh persen) menjadi 100% (seratus persen), serta permintaan penghentian Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Perpajakan dari denda sebesar 4 (empat) kali jumlah pajak menjadi 3 (tiga) kali jumlah pajak.

Pada tanggal 17 Februari 2021, sebagai ketentuan lebih lanjut, Pemerintah Republik Indonesia telah menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") No. 18/PMK.03/2021 mengenai Pelaksanaan UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja di Bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, Serta Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

f. Surat Tagihan Pajak

Perusahaan telah menerima Surat Tagihan Pajak ("STP") No. 04678/107/22/606/22 atas Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") masa Oktober 2022 pada tanggal 20 Desember 2022 sebesar Rp 500.000 dan telah diakui sebagai beban pajak dalam laba rugi.

15. TAXATION (continued)

f. Changes in Tax Regulations (continued)

Regulations for Job Creation Law

On February 16, 2021, PP No. 9 of 2021 was also issued to provide a legal basis for regulating tax treatment in supporting ease of doing business and the acceleration of the implementation of strategic policies in the taxation sector as stipulated in the Job Creation Law. The scope of the regulation in this PP includes tax treatment for:

- a) Tax Treatment of Income Tax, among others, the arrangement of dividends or other income exempted from the Income Tax object applies to those received or obtained by individual taxpayers and domestic entities since the enactment of the Job Creation Law;
- b) Tax Treatment of Value Added Tax or Value Added Tax and Sales Tax on Luxury Goods, among other things, the arrangement of the domicile identification number equal to the Taxpayer Identification Number in the framework of making a Tax Invoice and crediting Input Tax for an individual buyer Taxable Entrepreneur; and
- c) Tax Treatment of General Provisions and Tax Procedures, including changes in administrative sanctions in disclosing untruthful submission of Tax Returns during the Audit from 50% (fifty percent) to the interest rate based on the reference interest rate with a maximum period of 24 (twenty four) months, and the disclosure of the wrongdoing of the act from 150% (one hundred and fifty percent) to 100% (one hundred percent), as well as the request for termination of the Criminal Investigation in the Field of Taxation from a fine of 4 (four) times the amount of tax to 3 (three) times.

On February 17, 2021, as a further provision, the Government of the Republic of Indonesia has issued Minister of Finance Regulation ("PMK") No. 18/PMK.03/2021 concerning the Implementation of Law No. 11 of 2020 Regarding Job Creation in the Fields of Income Tax, Value Added Tax and Sales Tax on Luxury Goods, as well as General Provisions and Taxation Procedures.

f. Tax Collection Letters

The Company received Tax Collection Letter ("STP") No. 04678/107/22/606/22 for Value Added Tax ("VAT") for the October 2022 period on December 20, 2022 amounting to Rp 500,000 and has been recognized as a tax expense in profit or loss.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. MODAL SAHAM

Pemegang saham dan kepemilikan sahamnya masing-masing per 31 Desember 2022 and 2021 adalah sebagai berikut:

2022				
Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh / Number of Issued and Fully Paid Shares	Persentase Kepemilikan (%) / Percentage of Ownership (%)	Total Modal Saham Disetor / Total Paid-up Capital Share	Shareholders
Imanuel Herman				Imanuel Herman
Prawiromaruto	440.000.000	40,00	4.400.000.000	Prawiromaruto
Suzanna Rosa				Suzanna Rosa
Prawiromaruto	440.000.000	40,00	4.400.000.000	Prawiromaruto
Swandriyani Hudianto	220.000.000	20,00	2.200.000.000	Swandriyani Hudianto
Total	1.100.000.000	100,00	11.000.000.000	Total
2021				
Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh / Number of Issued and Fully Paid Shares	Persentase Kepemilikan (%) / Percentage of Ownership (%)	Total Modal Saham Disetor / Total Paid-up Capital Share	Shareholders
Imanuel Herman				Imanuel Herman
Prawiromaruto	240	40,00	240.000.000	Prawiromaruto
Suzanna Rosa				Suzanna Rosa
Prawiromaruto	240	40,00	240.000.000	Prawiromaruto
Swandriyani Hudianto	120	20,00	120.000.000	Swandriyani Hudianto
Total	600	100	600.000.000	Total

Untuk susunan pemegang saham tahun 2021, berdasarkan Akta Notaris No. 67 tanggal 21 Mei 2012 dari Sitaesmi Puspawati Subianto, S.H., notaris di Surabaya.

Akta ini telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-39072.AH.01.02 Tahun 2012 tanggal 19 Juli 2012.

Berdasarkan Akta Notaris No. 37 tanggal 9 Desember 2022 dari Sitaesmi Puspawati Subianto, S.H. M.Kn., notaris di Surabaya, para pemegang saham memutuskan untuk:

1. Menyetujui perubahan nominal saham yang semula Rp 1.000.000 per lembar saham menjadi Rp 10 per lembar saham;
2. Menyetujui penambahan modal dasar Perusahaan yang semula Rp 2.000.000.000 menjadi Rp 40.000.000.000;
3. Menyetujui penambahan modal disetor yang semula Rp 600.000.000 menjadi sebesar Rp 11.000.000.000 sehingga masing-masing pemegang saham akan setor rincian sebagai berikut:
 - Tuan Imanuel Herman Prawiromaruto senilai Rp 4.400.000.000 atau sebesar 440.000.000 saham,
 - Nyonya Suzanna Rosa Prawiromaruto senilai Rp 4.400.000.000 atau sebesar 440.000.000 saham,
 - Nyonya Swandriyani Hudianto senilai Rp 2.200.000.000 atau sebesar 220.000.000 saham;

The shareholders and their respective share ownerships as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

For the 2021 shareholder composition, based on Notarial Deed No. 67 dated May 21, 2012 from Sitaesmi Puspawati Subianto, S.H., notary in Surabaya.

This deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decision Letter No. AHU-39072.AH.01.02 Year 2012 dated July 19, 2012.

Based on Notarial Deed No. 37 dated December 9, 2022 from Sitaesmi Puspawati Subianto, S.H. M.Kn., notary in Surabaya, the shareholders decide to:

1. Approved the change in share nominal value from Rp 1,000,000 per share to Rp 10 per share;
2. Approved the addition of the Company's authorized capital from Rp 2,000,000,000 to Rp 40,000,000,000;
3. Approved the addition of paid-in capital from Rp 600,000,000 to Rp 11,000,000,000, so that each shareholder will deposit as follows:
 - Mr. Imanuel Herman Prawiromaruto amounting to Rp 4,400,000,000 or 440,000,000 shares,
 - Mrs. Suzanna Rosa Prawiromaruto amounting to Rp 4,400,000,000 or 440,000,000 shares,
 - Mrs. Swandriyani Hudianto amounting to Rp 2,200,000,000 or 220,000,000 shares;

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

3. Menyetujui penambahan modal disetor yang semula Rp 600.000.000 menjadi sebesar Rp 11.000.000.000 sehingga masing-masing pemegang saham akan setor rincian sebagai berikut: (lanjutan)

Penambahan modal ditempatkan dan disetor dalam Perusahaan akan diambil dan setor bagian dengan rincian sebagai berikut:

- a. Menyetujui disetor penuh uang tunai ke dalam kas Perusahaan oleh pemegang saham sebesar Rp 3.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut:
- Tuan Imanuel Herman Prawiromaruto sebesar Rp 1.200.000.000,
 - Nyonya Suzanna Rosa Prawiromaruto sebesar Rp 1.200.000.000,
 - Nyonya Swandriyani Hudianto sebesar Rp 600.000.000;
- b. Sehubungan dengan penambahan modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan terdapat pembagian dividen saham senilai Rp 7.400.000.000, sehingga masing-masing para pemegang saham mendapat bagian sebagai berikut:
- Tuan Imanuel Herman Prawiromaruto sebesar Rp 2.960.000.000 atau sebesar 296.000.000 saham,
 - Nyonya Suzanna Rosa Prawiromaruto sebesar Rp 2.960.000.000 atau sebesar 296.000.000 saham,
 - Nyonya Swandriyani Hudianto sebesar Rp 1.480.000.000 atau sebesar 148.000.000 saham.

Akta ini telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0091456.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 16 Desember 2022.

Dividen

Berdasarkan Surat Keputusan Pemegang Saham tanggal 19 Januari 2022, pemegang saham menyetujui membayarkan dividen untuk tahun buku 31 Desember 2022 sebesar Rp 1.000.000.000.

Berdasarkan Surat Keputusan Pemegang Saham tanggal 10 Oktober 2022, pemegang saham menyetujui membayarkan dividen untuk tahun buku 31 Desember 2022 sebesar Rp 1.000.000.000.

Berdasarkan Surat Keputusan Pemegang Saham tanggal 8 Desember 2022, pemegang saham menyetujui pembagian dividen saham untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2011 hingga 2021, yang akan dikonversikan sebagai modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar Rp 7.400.000.000.

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham. Perusahaan tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

16. SHARE CAPITAL (continued)

3. Approved the addition of paid-in capital from Rp 600,000,000 to Rp 11,000,000,000, so that each shareholder will deposit as follows: (continued)

Addition to issued and paid-up capital in the Company will be taken and deposited with details as follows:

- a. Approved the full payment of Rp 3,000,000,000 to the Company from the shareholders as follows:
- Mr. Imanuel Herman Prawiromaruto amounting to Rp 1,200,000,000,
 - Mrs. Suzanna Rosa Prawiromaruto amounting to Rp 1,200,000,000,
 - Mrs. Swandriyani Hudianto amounting to Rp 600,000,000;
- b. In connection with the addition of issued and paid-up capital in the Company, there is a share dividend distribution of Rp 7,400,000,000, so that each shareholder gets the following share:
- Mr. Imanuel Herman Prawiromaruto worth Rp 2,960,000,000 or 296,000,000 shares,
 - Mrs. Suzanna Rosa Prawiromaruto worth Rp 2,960,000,000 or 296,000,000 shares,
 - Mrs. Swandriyani Hudianto worth Rp 1,480,000,000 or 148,000,000 shares.

This deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decision Letter No. AHU-0091456.AH.01.02. Year 2022 dated December 16, 2022.

Dividend

Based on Circular Resolution of Shareholders dated January 19, 2022, the shareholders approved dividend payment for December 31, 2022 amounting to Rp 1,000,000,000.

Based on Circular Resolution of Shareholders dated October 10, 2022, the shareholders approved dividend payment for December 31, 2022 amounting to Rp 1,000,000,000.

Based on Circular Resolution of Shareholders dated December 8, 2022, shareholders approved the distribution of stock dividends for the year ended December 31, 2011 to 2021, which will be converted as the Company's issued and paid-up capital of Rp 7,400,000,000.

The primary objective of the Company's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Company is not required to meet any capital requirement.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pengelolaan Modal

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian terhadap perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, rasio pengungkit Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total liabilitas	12.314.292.024	12.055.472.307
Dikurangi: kas dan setara kas	7.156.626.647	3.479.635.492
Liabilitas neto	5.157.665.377	8.575.836.815
Total ekuitas	80.297.234.626	11.520.816.801
Rasio pengungkit	0,06	0,74

16. SHARE CAPITAL (continued)

Capital Management

The Company manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the dividend payment to shareholders, issue new shares or raise debt financing. No changes were made in the objectives, policies or processes as of and for the years ended December 31, 2022 and 2021.

As of December 31, 2022 and 2021, the Company's gearing ratios are as follows:

Total liabilities
Less: cash on hand and in banks
Net liabilities
Total equity
Gearing ratio

17. PENDAPATAN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sewa	3.591.666.667	3.100.000.000
Jasa manajemen	120.000.000	-
Neto	3.711.666.667	3.100.000.000

17. REVENUES

Rent
Management fee
Net

Pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 berikut adalah pendapatan kepada pihak yang lebih besar dari 10% jumlah pendapatan usaha:

For the years ended December 31, 2022 and 2021, there were revenues made to parties over 10% of total revenues:

	<u>2022</u>	<u>%</u>	<u>2021</u>	<u>%</u>
Yayasan Intan Eduka	3.711.666.667	100%	3.100.000.000	100%

Yayasan Intan Eduka

18. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gaji dan tunjangan	1.831.938.475	1.654.509.340
Penyusutan properti investasi (Catatan 9)	615.764.583	619.962.500
Total	2.447.703.058	2.274.471.840

18. COSTS OF REVENUES

Salaries and allowances
Depreciation of investment properties (Note 9)
Total

Pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tidak ada biaya yang lebih besar dari 10% total pendapatan.

For the years ended December 31, 2022 and 2021, there was no cost over 10% of total revenues.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2022
Penyusutan aset tetap (Catatan 8)	189.764.002
Legalitas dan perizinan	165.282.327
Imbalan kerja (Catatan 14)	118.317.000
Pajak	30.995.500
Sumbangan	22.315.024
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 20.000.000)	44.475.703
Total	571.149.556

Pada tanggal 31 Desember 2022, beban umum dan administrasi - lain-lain sebesar Rp 44.475.703 merupakan biaya atas jasa konsultan, servis kendaraan, perpanjangan surat kendaraan, pemasaran, dan perjalanan dinas.

20. PENGHASILAN (BEBAN) OPERASI LAIN

	2022
Keuntungan selisih revaluasi properti investasi (Catatan 9)	66.950.822.680
Keuntungan (kerugian) penjualan aset tetap (Catatan 8) dan properti investasi (Catatan 9)	435.962.330
Pendapatan lain-lain	45.707.600
Beban pajak	(500.000)
Beban lain-lain	(36.346.081)
Neto	67.395.646.529

Keuntungan selisih revaluasi properti investasi sebesar Rp 66.950.822.680 dan keuntungan penjualan aset dan properti investasi sebesar Rp 435.962.330 pada tahun 2022, menyebabkan peningkatan laba neto Perusahaan dibandingkan dengan tahun sebelumnya sebesar Rp 67.526.139.083.

21. INFORMASI PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan beberapa transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan pada tingkat harga dan persyaratan tertentu.

Transaksi-transaksi tersebut terutama dalam bentuk penjualan dan pinjaman dengan rincian sebagai berikut:

a. Sifat Hubungan dan Transaksi

Pihak berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship
Swandriyani Hudianto	Personel manajemen kunci / Key management personnel
Yayasan Intan Eduka	Perusahaan afiliasi / Affiliated company

19. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2021	
	172.457.008	Depreciation of fixed assets (Note 8)
	5.300.000	Legal and permits
	-	Employee benefit (Note 14)
	-	Taxes
	706.115	Donation
	97.488.056	Others (each below Rp 20,000,000)
Total	275.951.179	Total

As of December 31, 2022, general and administrative expenses - others of Rp 44,475,703 represent costs for consulting services, vehicle servicing, renewal of vehicle registration, marketing and official travel.

20. OTHER OPERATING INCOME (EXPENSES)

	2021	
	-	Gain on revaluation of investment property (Note 9)
	(29.970.757)	Gain (loss) on sale of fixed assets (Note 8) and investment properties (Note 9)
	-	Other income
	-	Tax expense
	-	Other expense
Neto	(29.970.757)	Net

Gain on revaluation of investment property amounted to Rp 66,950,822,680 and gain on sale of fixed assets and investment properties amounted to Rp 435,962,330 in 2022, resulting in an increase in the Company's net profit compared to the previous year amounted to Rp 67,526,139,083.

21. RELATED PARTIES INFORMATION

The Company, in its regular business, has transactions with related parties which are conducted in certain prices and terms.

Transactions with related party mainly arise from sales and borrowings with the following details:

a. The Nature of Relationships and Transactions

Sifat Transaksi/ Nature of Transaction
Piutang lain-lain / Other receivables
Piutang lain - lain dan Pendapatan / Other receivables and Revenues

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. INFORMASI PIHAK BERELASI (lanjutan)

b. Transaksi dengan Pihak Berelasi

	<u>2022</u>
Piutang lain-lain (Catatan 7)	
Yayasan Intan Eduka	76.300.000
Swandriyani Hudianto	-
Total	76.300.000
Persentase terhadap total aset	0,08
Pendapatan (Catatan 17)	
Yayasan Intan Eduka	<u>3.711.666.667</u>
Persentase terhadap total pendapatan	100%

Piutang lain-lain tidak ada jaminan, tidak ada jadwal pengembalian yang tetap, dan dapat tertagih sesuai permintaan.

Sehubungan dengan piutang lain-lain pihak berelasi kepada Yayasan Intan Eduka, tidak terdapat perjanjian yang secara khusus yang mengatur tingkat bunga, jatuh tempo, jaminan dan batasan-batasan, serta syarat-syarat yang penting lainnya.

b. Gaji Personel Manajemen Kunci dan Tunjangan Kompensasi Lainnya

Gaji dan tunjangan lainnya yang dibayarkan kepada Komisaris dan Direksi Perusahaan pada 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 1.813.788.556 dan Rp 1.251.226.868.

22. INSTRUMEN KEUANGAN

Kecuali untuk utang bank dan lembaga keuangan bukan bank, manajemen mempertimbangkan bahwa nilai tercatat dari aset keuangan dan kewajiban keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan mendekati nilai wajarnya dikarenakan jangka waktu yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

Nilai wajar dari utang bank dan lembaga keuangan bukan bank diperkirakan sebagai nilai sekarang dari seluruh arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan tingkat bunga saat ini untuk instrument dengan persyaratan yang sama, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

23. KEBIJAKAN DAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan terekspos risiko kredit dan risiko likuiditas yang timbul dalam kegiatan usahanya. Manajemen secara berkesinambungan memantau proses manajemen risiko Perusahaan, untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan pengendalian. Sistem dan kebijakan manajemen risiko ditelaah secara berkala untuk menyesuaikan dengan perubahan kondisi pasar dan aktivitas Perusahaan.

21. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)

b. Transactions with Related Parties

	<u>2021</u>	
		Other receivables (Note 7)
		Yayasan Intan Eduka
	214.350.000	Swandriyani Hudianto
	214.350.000	Total
	0,91	Percentage to total assets
		Revenues (Note 17)
	<u>3.100.000.000</u>	Yayasan Intan Eduka
	100%	Percentage to total revenues

Other receivables are not guaranteed, no fixed payment, and can be collectible on demand.

In relation to other receivables from related parties to the Yayasan Intan Eduka, there is no agreement that specifically regulates interest rates, maturity, guarantees and restrictions, as well as other important terms.

b. Key Management Personnel Salaries and Other Compensation Benefits

The salaries and other compensation benefits paid to the Company's Commissioner and Directors as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp 1,813,788,556 and Rp 1,251,226,868, respectively.

22. FINANCIAL INSTRUMENTS

Except for bank and non-bank financial institution loans, the management considers that the carrying amounts of the financial assets and financial liabilities recognized in the statement of financial position approximate their fair values due to short-term maturities of these financial instruments.

The fair value of bank and non-bank financial institution loans are estimated as the present value of all future cash flows discounted using the current rate for instrument on similar terms, credit risk and remaining maturities.

23. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Company is exposed to credit risk and liquidity risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Company risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company activities.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. KEBIJAKAN DAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Direksi Perusahaan menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan.

Risiko kredit yang dihadapi Perusahaan berasal dari tagihan kepada para pelanggan. Risiko ini dikelola dengan senantiasa memantau posisi, kinerja dan umur tagihan secara rutin dan menjalankan secara konsisten prosedur serta pengendalian yang telah ditetapkan oleh Perusahaan terkait dengan manajemen piutang.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, kualitas kredit pada setiap klasifikasi aset keuangan berdasarkan peringkat yang dilakukan oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

2022						
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai / <i>Neither Past Due or Impaired</i>	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai / <i>Neither Past Due But Not Impaired</i>	Mengalami Penurunan Nilai / <i>Impaired</i>	Penyisihan Penurunan Nilai / <i>Allowance</i>	Total / Total	
Kas dan setara kas	7.156.626.647	-	-	-	7.156.626.647	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain	76.300.000	-	-	-	76.300.000	Other receivables
Total	7.232.926.647	-	-	-	7.232.926.647	Total

2021						
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai / <i>Neither Past Due or Impaired</i>	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai / <i>Neither Past Due But Not Impaired</i>	Mengalami Penurunan Nilai / <i>Impaired</i>	Penyisihan Penurunan Nilai / <i>Allowance</i>	Total / Total	
Kas dan setara kas	3.479.635.492	-	-	-	3.479.635.492	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain	214.350.000	-	-	-	214.350.000	Other receivables
Total	3.693.985.492	-	-	-	3.693.985.492	Total

b. Risiko Likuiditas

Pengelolaan terhadap risiko likuiditas dilakukan dengan cara menjaga profil jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan, penerimaan tagihan yang tepat waktu, manajemen kas yang mencakup proyeksi dan realisasi arus kas hingga beberapa tahun ke depan serta memastikan ketersediaan pendanaan melalui komitmen fasilitas kredit.

23. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

The Company's Directors audit and approve policies to manage risks and are summarized below:

a. Credit Risk

Credit risk is the risk when one party to a financial instrument will fail to discharge an obligation and cause the other party to incur a financial loss.

Credit risk arises from receivable of customers. This risk is mitigated by daily monitoring upon position, performance and aging of receivables and also consistently run the control and procedures according to the receivable management as stated by the Company.

As of December 31, 2022 and 2021, the credit quality of loans in each classification of financial assets based on the ratings performed by the Company is as follows:

b. Liquidity Risk

Liquidity risk management is carried out by maintaining the maturity profile between financial assets and liabilities, timely receipt of invoices, cash management which includes the projection and realization of cash flows for the next few years and ensuring the availability of funding through a committed credit facility.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. KEBIJAKAN DAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

b. Risiko Likuiditas (lanjutan)

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

		2022				
		Kurang dari 1 tahun / Less than 1 year	1 - 5 tahun / 1 - 5 year	Lebih dari 5 tahun / More than 5 years	Total / Total	
Beban akrual		645.000.000	-	-	645.000.000	Accrued expenses
Utang lain-lain		900.000	-	-	900.000	Trade payables
Total		645.900.000	-	-	645.900.000	Total
		2021				
		Kurang dari 1 tahun / Less than 1 year	1 - 5 tahun / 1 - 5 year	Lebih dari 5 tahun / More than 5 years	Total / Total	
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank		234.005.200	416.815.000	-	650.820.200	Bank and non-bank financial institution loans

24. SEGMENT OPERASI

Informasi menurut segmen usaha adalah sebagai berikut:

24. OPERATING SEGMENT

The details of cost of operating segment are as follows:

		2022			
		Penyewaan Gedung dan Apartemen/ Building and Apartment rental	Jasa manajemen/ Management fee	Total/ Total	
Pendapatan		3.591.666.667	120.000.000	3.711.666.667	Revenues
Laba bruto		1.143.963.609	120.000.000	1.263.963.609	Gross profit
Aset segmen		92.611.526.650	-	92.611.526.650	Segment assets
Liabilitas segmen		12.314.292.024	-	12.314.292.024	Segment liabilities
Informasi segmen lainnya					Other segment information
Penyusutan		805.528.585	-	805.528.585	Depreciation

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 As of and for the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

24. OPERATING SEGMENT (continued)

	2021			
	Penyewaan Gedung dan Apartemen/ <i>Building and Apartment rental</i>	Jasa manajemen/ <i>Management fee</i>	Total/ <i>Total</i>	
Pendapatan	3.100.000.000	-	3.100.000.000	Revenues
Laba bruto	825.528.160	-	825.528.160	Gross profit
Aset segmen	23.576.289.108	-	23.576.289.108	Segment assets
Liabilitas segmen	12.055.472.307	-	12.055.472.307	Segment liabilities
Informasi segmen lainnya				Other segment information
Penyusutan	792.419.508	-	792.419.508	Depreciation

25. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

25. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

Aktivitas yang tidak memengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

Activities not affecting cash flows are as follows:

	2022	2021	
Penambahan properti investasi dari revaluasi	66.950.822.680	-	Additional investment properties through revaluation
Penambahan aset tetap dari utang lembaga keuangan bukan bank	-	571.632.000	Additional fixed assets through non-bank financial institution loans
Penambahan modal melalui dividen saham	7.400.000.000	-	Shares capital increase through stocks dividend

	2022				
	Saldo awal / <i>Beginning balance</i>	Arus kas-neto / <i>Cash flows - net</i>	Lain-lain / <i>Others</i>	Saldo akhir / <i>Ending balance</i>	
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank	650.820.200	(650.820.200)	-	-	Bank and non-bank financial institution loans
	2021				
	Saldo awal / <i>Beginning balance</i>	Arus kas-neto / <i>Cash flows - net</i>	Lain-lain / <i>Others</i>	Saldo akhir / <i>Ending balance</i>	
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank	392.146.000	(312.957.800)	571.632.000	650.820.200	Bank and non-bank financial institution loans

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Sewa Menyewa

Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tanggal 3 Juni 2021, Perusahaan menyewakan 1 unit apartemen yang dimilikinya yang terletak di Gunawangsa Merr Tower B kepada Yayasan Intan Eduka dengan jangka waktu sewa sampai dengan 1 Juni 2023. Harga sewa yang disepakati adalah Rp 20.000.000 per tahun. Pada tanggal 30 November 2022, Perusahaan telah menjual Apartemen ini.

Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tanggal 24 Juni 2021, Perusahaan menyewakan 1 unit apartemen yang dimilikinya yang terletak di Gunawangsa Merr Tower B kepada Yayasan Intan Eduka dengan jangka waktu sewa sampai dengan 23 Juni 2023. Harga sewa yang disepakati adalah Rp 40.000.000 per tahun. Pada tanggal 30 November 2022, Perusahaan telah menjual Apartemen ini.

Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tanggal 24 Juni 2021, Perusahaan menyewakan 1 unit apartemen yang dimilikinya yang terletak di Gunawangsa Merr Tower A kepada Yayasan Intan Eduka dengan jangka waktu sewa sampai dengan 23 Juni 2023. Harga sewa yang disepakati adalah Rp 40.000.000 per tahun. Pada tanggal 30 November 2022, Perusahaan telah menjual Apartemen ini.

Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung tanggal 1 Desember 2015, Perusahaan menyewakan 1 unit bangunan berukuran 4.556m², yang terletak di atas sebidang tanah seluas kurang lebih 2.622 m² yang dimilikinya yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1961/Kelurahan Sonokwijenan kepada Yayasan Intan Eduka, pihak berelasi, dengan jangka waktu sewa selama 22 tahun sampai dengan 1 Desember 2037. Harga sewa yang disepakati adalah Rp 50.952.000.000 dengan rincian Rp 200.000.000 untuk pembayaran awal, Rp 2.400.000.000 per tahun mulai tahun 2016 hingga 2032 dan Rp 812.000.000 akan dibayarkan selambat-lambatnya 30 September 2033.

Pada tanggal 1 Desember 2021, Perusahaan melakukan addendum Perjanjian Sewa Menyewa Gedung atas perubahan harga sewa yang disepakati adalah sebesar Rp 71.112.824.000. Sejak tanggal Perjanjian Sewa Menyewa Gedung sampai dengan tahun 2021, uang sewa yang telah dibayarkan Yayasan Intan Eduka kepada Perusahaan adalah sebesar Rp 23.470.000.000. Sehingga sisa biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Yayasan Intan Eduka kepada Perusahaan adalah sebesar Rp 47.642.824.000.

26. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Rental Agreement

Based on the Apartment Rental Agreement dated June 3, 2021, the Company leases 1 unit of its apartment located in Gunawangsa Merr Tower B to Yayasan Intan Eduka, a related party, with rental period until June 1, 2023. The agreed rental price amounted to Rp 20,000,000 per annum. On November 30, 2022, the Company has sold this Apartment.

Based on the Apartment Rental Agreement dated June 24, 2021, the Company leases 1 unit of its apartment located in Gunawangsa Merr Tower B to Yayasan Intan Eduka, a related party, with rental period until June 23, 2023. The agreed rental price amounted to Rp 40,000,000 per annum. On November 30, 2022, the Company has sold this Apartment.

Based on the Apartment Rental Agreement dated June 24, 2021, the Company leases 1 unit of its apartment located in Gunawangsa Merr Tower A to Yayasan Intan Eduka, a related party with rental period until June 23, 2023. The agreed rental price amounted to Rp 40,000,000 per annum. On November 30, 2022, the Company has sold this Apartment.

Based on the Building Rental Agreement dated December 1, 2015, the Company leases 1 building unit measuring 4,556 m², which is located on a plot of land with an area of approximately 2,622 m² which is part of the Building Use Rights certificate No 1961/Sonokwijenan Village to Yayasan Intan Eduka, a related party, with rental period for 22 years until December 1, 2037. The agreed rental price amounted to Rp 50,952,000,000 with the detail Rp 200,000,000 for the early payment, Rp 2,400,000,000 per annum from the year of 2016 until 2032 and Rp 812,000,000 will be paid no later than September 30, 2033.

On December 1, 2021, the Company made an addendum to the Building Lease Agreement for changes in the agreed rental price of Rp 71,112,824,000. Since the date of the Building Lease Agreement until 2021, the rent that has been paid by the Yayasan Intan Eduka to the Company is Rp 23,470,000,000. So that the remaining rental fee that must be paid by the Yayasan Intan Eduka to the Company is Rp 47,642,824,000.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Sewa Menyewa (lanjutan)

Berdasarkan Perjanjian Bangun Guna Serah tanggal 1 Desember 2015, Perusahaan memberikan hak guna atas penggunaan sebuah lahan kosong seluas 1.047 m² yang dimilikinya yang sesuai dengan Hak Guna Bangunan No. 2068/kelurahan Sonowikjen kepada Yayasan Intan Eduka, pihak berelasi, dengan jangka waktu sewa sampai dengan 1 Desember 2037. Harga sewa yang disepakati adalah Rp 15.048.000.000 dengan rincian Rp 80.000.000 untuk pembayaran awal, Rp 960.000.000 per tahun mulai tahun 2016 hingga 2030 dan Rp 568.000.000 akan dibayarkan selambat-lambatnya 31 Agustus 2031.

Pada tanggal 1 Desember 2021, Perusahaan melakukan addendum Perjanjian Bangun Guna Serah atas perubahan harga sewa yang disepakati adalah sebesar Rp 23.814.318.000. Sejak tanggal Perjanjian Bangun Guna Serah sampai dengan tahun 2021, uang sewa yang telah dibayarkan Yayasan Intan Eduka kepada Perusahaan adalah sebesar Rp 5.760.000.000. Sehingga sisa biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Yayasan Intan Eduka kepada Perusahaan adalah sebesar Rp 18.054.318.000.

Perjanjian Jasa Konsultasi

Berdasarkan Perjanjian Jasa Konsultasi Sekolah yang dibuat pada tanggal 10 Januari 2022, Perusahaan sepakat untuk memberikan jasa Konsultasi Pendidikan Lanjut untuk Sekolah IPH milik Yayasan Intan Eduka. Perusahaan berkewajiban membantu Tim Kurikulum dan Pathways sekolah dalam jasa konsultasi pendidikan lanjutan untuk siswa-siswi Sekolah IPH dan memberikan pendampingan terkait hal tersebut. Harga honorarium yang disepakati adalah Rp 120.000.000. Jangka waktu perjanjian ini dimulai dari 10 Januari 2022 sampai dengan 23 Desember 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan memperoleh pendapatan jasa konsultasi sebesar Rp 120.000.000.

27. LABA NETO PER SAHAM

Perhitungan laba neto per saham untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, adalah sebagai berikut:

	31 Desember / December 31,	
	2022	2021
Laba neto tahun berjalan	67.776.417.825	250.278.742
Jumlah rata-rata saham tertimbang	1.100.000.000	600
Laba neto per saham dasar/dilusian	62	417.131

26. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Rental Agreement (continued)

Based on Build Use Surrender dated December 1, 2015, the Company gives its use rights for usufructuary rights for an empty land area of 1,047 m² in accordance with the Building Use Rights certificate No 2068/ Sonowikjen Village to Yayasan Intan Eduka, a related party, with rental period until December 1, 2037. The agreed rental price amounted to Rp 15,048,000,000 with the detail Rp 80,000,000 for the early payment, Rp 960,000,000 per annum from the year of 2016 until 2030 and Rp 568,000,000 will be paid no letter than August 31, 2031.

On December 1, 2021, the Company made an addendum to the Build Use Transfer Agreement for changes in the agreed rental price of Rp 23,814,318,000. Since the date of the Build Use Transfer Agreement until 2021, the rental fee that has been paid by the Yayasan Intan Eduka to the Company is Rp 5,760,000,000. So that the remaining rental fee that must be paid by the Yayasan Intan Eduka to the Company is Rp 18,054,318,000.

Consultation Fee Agreement

Based on the School Consulting Service Agreement made on January 10, 2022, the Company agreed to provide Further Education Consultation services for the IPH School belonging to the Intan Eduka Foundation. The Company is obliged to assist the school's Curriculum Team and Pathways in continuing education consulting services for IPH School students and provide assistance regarding this matter. The agreed honorarium price is Rp 120,000,000. The term of this agreement starts from January 10, 2022 to December 23, 2022.

As of December 31, 2022, the Company gained consultation fee amounted to Rp 120,000,000.

27. EARNINGS PER SHARE

Computation of earning per share for the years ended December 31, 2022 and 2021, are as follows:

Net income for the period
Weighted average
number of shares
Basic/diluted
earnings per share

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. SALDO LABA

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan memperoleh saldo laba masing-masing sebesar Rp 69.297.234.626 dan Rp 10.920.816.801.

29. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun dalam laporan keuangan tahun 2021 telah direklasifikasi untuk menyesuaikan dengan penyajian laporan keuangan tahun 2022 sebagai berikut:

Sebelum Reklasifikasi/ As Previously Reported	Setelah Reklasifikasi / As Reclassified	Total / Total	Alasan reklasifikasi / Reason of reclassification
<i>31 Desember 2021/December 31, 2021</i>			
Beban usaha / <i>Operating expenses</i>	Beban pokok pendapatan / <i>Costs of revenues</i>	2.274.471.840	Untuk menyesuaikan penyajian report sesuai dengan tahun 2022 / <i>To adjust the report presentation according to 2022</i>
Beban usaha / <i>Operating expenses</i>	Beban umum dan administrasi / <i>General and administrative expenses</i>	275.951.179	Untuk menyesuaikan penyajian report sesuai dengan tahun 2022 / <i>To adjust the report presentation according to 2022</i>
Lain-lain - neto / <i>Others - net</i>	Penghasilan keuangan / <i>Finance income</i>	51.823.195	Untuk menyesuaikan penyajian report sesuai dengan tahun 2022 / <i>To adjust the report presentation according to 2022</i>
Lain-lain - neto / <i>Others - net</i>	Biaya keuangan / <i>Finance costs</i>	11.150.677	Untuk menyesuaikan penyajian report sesuai dengan tahun 2022 / <i>To adjust the report presentation according to 2022</i>
Lain-lain - neto / <i>Others - net</i>	Penghasilan (beban) operasi lain - neto / <i>Other operating income (expenses) - net</i>	29.970.757	Untuk menyesuaikan penyajian report sesuai dengan tahun 2022 / <i>To adjust the report presentation according to 2022</i>

30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diadakan pada tanggal 28 Februari 2023, yang telah diaktakan dengan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 24, para pemegang saham menyetujui untuk:

1. Perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, dengan menambahkan pada akhir nama Perseroan dengan kata singkatan "Tbk" sehingga penulisan nama Perseroan menjadi PT Multisarana Intan Eduka Tbk. Dengan demikian mengubah Pasal 1 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan.

28. RETAINED EARNINGS

As of December 31, 2022 and 2021, the Company has earned retained earnings amounting to Rp 69,297,234,626 and Rp 10,920,816,801, respectively.

29. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain accounts in the 2021 financial statements have been reclassified to conform with the presentation of the 2022 financial statements, as follows:

30. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD

Based on the General Meeting of Shareholders held on February 28, 2023, which has been notarized by Deed of Notary Fathiah Helmi, S.H., No. 24, the shareholders agree to:

1. Changing the status of the Company from a Closed Company to a Public Company, by adding the abbreviation "Tbk" to the end of the Company's name so that the writing of the Company's name becomes PT Multisarana Intan Eduka Tbk. Thus changing Article 1 paragraph 1 of the Company's Articles of Association.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(lanjutan)

2. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan diantaranya perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan untuk disesuaikan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Tahun 2020 (KBLI 2020) dan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal termasuk (i) Peraturan No. IX.J.1; (ii) POJK No.15/2020; (iii) POJK No. 16/2020; (iv) POJK No. 33/2014; dan (v) POJK No. 32/2015.
3. Pengeluaran saham dalam simpanan Perseroan, yang merupakan saham baru yang dikeluarkan dari portepel sebanyak-banyaknya 417.300.000 (empat ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu) saham baru atau sebanyak-banyaknya 27,5% (dua puluh tujuh koma lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, masing-masing saham tersebut dengan nilai nominal Rp10,00 (sepuluh Rupiah), yang ditawarkan kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan, disertai penerbitan sebanyak-banyaknya sebesar 208.650.000 (dua ratus delapan juta enam ratus lima puluh ribu) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma yang menyertai saham biasa atas nama yang ditawarkan kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
4. Perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sehingga menjadi sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Suzanna Rosa Prawiromaruto	:
Komisaris Independen	:	Agustina Felisia Willeam	:

Direksi

Direktur Utama	:	Imanuel Herman Prawiromaruto	:
Direktur	:	Ian Griffin Prawiromaruto	:

5. Perubahan alamat Perseroan dari Jl. Nginden Intan Timur II/F2-15, Surabaya, menjadi Jl. Kedung Baruk 112-114, RT.03, RW. 03, Kelurahan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

Akta notaris tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0013172.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 1 Maret 2023.

31. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Untuk tujuan penawaran umum terbatas Perusahaan dan revidi pernyataan pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan Indonesia, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan dengan beberapa perubahan penyajian dan perubahan atau penambahan pengungkapan pada Catatan atas laporan keuangan.

30. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD (continued)

2. Amendments to the Company's Articles of Association include changes to the aims and objectives and business activities of the Company to be adjusted to the 2020 Indonesian Business Field Standard Classification (KBLI 2020) and adjusted to laws and regulations in the capital market sector including (i) Regulation No. IX. J. 1; (ii) OJK Regulation No. 15/2020; (iii) POJK No. 16/2020; (iv) POJK No. 33/2014; and (v) POJK No. 32/2015.
3. Issuance of shares in the Company's savings, which are new shares issued from the portfolio of a maximum of 417,300,000 (four hundred seventeen million three hundred thousand) new shares or a maximum of 27.5% (twenty seven point five percent) of the capital placed and fully paid in the Company after the Public Offering, each of these shares with a nominal value of Rp. 10.00 (ten Rupiah), which is offered to the Public through the Initial Public Offering of the Company, accompanied by a maximum issuance of 208,650,000 (two hundred and eight million six hundred and fifty thousand) Series I Warrants which are given free of charge accompanying registered ordinary shares offered to the Public through a Public Offering.
4. Changes in the composition of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company so that they become as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner	:
Independent Commissioner	:

Directors

President Director	:
Director	:

5. The change of the Company's address from Jl. Nginden Intan Timur II/F2-15, Surabaya, became Jl. Kedung Baruk 112-114, RT. 03, RW. 03, Penjaringan Sari Village, Rungkut District, Surabaya City, East Java Province.

The notarial deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0013172.AH.01.02.YEAR 2023 tanggal March 1, 2023.

31. REISSUANCE OF THE FINANCIAL STATEMENTS

For the purposes of the Company's limited public offering and review of registration statements from the Indonesian Financial Services Authority, the Company has reissued the financial statements with several changes to the presentation and changes or additions to the disclosures in the Notes to the financial statements.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada dan untuk Tahun-Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MULTISARANA INTAN EDUKA
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
As of and for the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
(lanjutan)

Rincian perubahan berupa tambahan penyajian dan tambahan pengungkapan pada Catatan atas laporan keuangan adalah sebagai berikut:

Catatan / Notes
Laporan Posisi Keuangan / <i>Financial Position</i>
Laporan Perubahan Ekuitas / <i>Statement Changes in Equity</i>
Catatan 1 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 1 to Financial Statements</i>
Catatan 3 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 3 to Financial Statements</i>
Catatan 9 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 9 to Financial Statements</i>
Catatan 12 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 12 to Financial Statements</i>
Catatan 16 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 16 to Financial Statements</i>
Catatan 19 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 19 to Financial Statements</i>
Catatan 20 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 20 to Financial Statements</i>
Catatan 21 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 21 to Financial Statements</i>
Catatan 26 Atas Laporan Keuangan / <i>Note 26 to Financial Statements</i>

31. REISSUANCE OF THE FINANCIAL STATEMENTS
(continued)

The details of the changes in the form of additional presentation and additional disclosures in the Notes to the financial statements are as follows:

Perubahan / Changes
- Penyesuaian penyajian dan penambahan pengungkapan / <i>Adjustment of presentation and addition of disclosure</i>
- Penyesuaian penyajian dan penambahan pengungkapan / <i>Adjustment of presentation and addition of disclosure</i>
- Pengungkapan mengenai pemilik manfaat akhir Perusahaan / <i>Disclosure regarding the ultimate beneficial owner of the Company.</i>
- Sehubungan dengan pengungkapan Peraturan Bapepam-LK telah disesuaikan dalam revisi laporan keuangan Perusahaan / <i>In relation to the disclosure of Bapepam-LK Regulations have been adjusted in the revision of the Company's financial statements</i>
- Penyesuaian penyajian dan penambahan pengungkapan / <i>Adjustment of presentation and addition of disclosure.</i>
- Penyesuaian penyajian dan penambahan pengungkapan / <i>Adjustment of presentation and addition of disclosure.</i>
- Penyesuaian penyajian dan penambahan pengungkapan / <i>Adjustment of presentation and addition of disclosure.</i>
- Penyesuaian penyajian dan penambahan pengungkapan / <i>Adjustment of presentation and addition of disclosure.</i>
- Penyesuaian penyajian dan penambahan pengungkapan / <i>Adjustment of presentation and addition of disclosure.</i>
- Penyesuaian penyajian dan penambahan pengungkapan / <i>Adjustment of presentation and addition of disclosure.</i>

