

PT WIJAYA KARYA REALTY
KERANGKA ACUAN KERJA
PELAKSANA PENJAMIN EMISI

TIM IPO WIKI REALTY
Mei 2017

DAFTAR ISI

| | | |
|--------|--|----|
| I. | LATAR BELAKANG | 3 |
| II. | TUGAS PENJAMIN PELAKSANA EMISI (PPE) | 3 |
| III. | RUANG LINGKUP PEKERJAAN..... | 3 |
| III.1. | Lingkup Umum | 3 |
| III.2. | Lingkup Khusus | 3 |
| 1. | Tahap Persiapan | 4 |
| 2. | Tahap Penilaian | 4 |
| 3. | Tahap Penawaran | 5 |
| 4. | Tahap Pasca Penawaran | 5 |
| IV. | KUALIFIKASI..... | 6 |
| V. | KEWAJIBAN..... | 8 |
| V.1. | Kewajiban WIKA REALTY..... | 8 |
| V.2. | Kewajiban PPE | 8 |
| VI. | DOKUMEN PRAKUALIFIKASI..... | 9 |
| VII. | USULAN PENAWARAN..... | 9 |
| VII.1. | Penawaran Teknis | 9 |
| VII.2. | Penawaran Teknis Kelompok Valuasi | 11 |
| VII.3. | Penawaran Biaya..... | 11 |
| VIII. | PENYAMPAIAN PENAWARAN..... | 12 |
| IX. | JADWAL PELAKSANAAN | 12 |
| X. | PELAKSANAAN PEKERJAAN | 13 |
| XI. | LAPORAN PEKERJAAN..... | 13 |
| XII. | LAIN-LAIN..... | 14 |
| XIII. | LAMPIRAN – LAMPIRAN..... | 15 |

KERANGKA ACUAN KERJA
PERUSAHAAN PENJAMIN EMISI
DALAM RANGKA IPO PT WIJAYA KARYA REALTY

I. LATAR BELAKANG

Dalam rangka mendorong pertumbuhan dan pengembangan usaha serta mewujudkan visi PT Wijaya Karya Realty (“WIKAREALTY”) menjadi Perusahaan terpercaya dan pilihan utama bagi target konsumen di Industri Property baik di dalam maupun di luar negeri, WIKAREALTY memerlukan peningkatan struktur permodalan perseroan yaitu peningkatan ekuitas yang akan dilakukan melalui Penawaran Umum Saham Perdana (*Initial Public Offering* “IPO”).

Untuk mempersiapkan dan melaksanakan IPO sesuai rencana yang telah ditetapkan dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, WIKAREALTY memerlukan dukungan dari beberapa profesi penunjang pasar modal, salah satunya dari **PENJAMIN PELAKSANA EMISI (“PPE”)**:-

II. TUGAS PENJAMIN PELAKSANA EMISI (PPE)

Tugas PPE adalah untuk mensukseskan pemasaran dan penjualan saham perdana (IPO) WIKAREALTY secara *Full Commitment* serta optimal dilihat dari sisi waktu, jumlah dan harga dengan tetap memperhatikan kepentingan WIKAREALTY, Pemegang Saham, *Stakeholders*, dan calon Investor.

III. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

III.1. Lingkup Umum

Menjadi koordinator Lembaga/Profesi Penunjang IPO lainnya termasuk mengidentifikasi berbagai masalah yang membutuhkan penyelesaian dan memberikan usulan solusi atas masalah tersebut, menyusun strategi pemasaran yang optimal dalam rangka suksesnya penawaran umum saham perdana, menjamin penjualan saham IPO WIKAREALTY secara *Full Commitment*.

III.2. Lingkup Khusus

PPE melaksanakan tugas-tugas pada 4 (empat) tahapan penawaran umum saham perdana (IPO), meliputi:

1. Tahap Persiapan

- a. Menyiapkan dan memberikan usulan struktur penawaran yang terbaik dalam rangka menciptakan *share value* yang optimal.
- b. Menyiapkan kelengkapan dokumen yang dibutuhkan dalam rangka Proses Pendaftaran ke Otoritas Jasa Keuangan(OJK) serta Bursa Efek Indonesia, termasuk penyusunan Prospektus,*Research Report* dan dokumen - dokumen terkait lainnya.
- c. Memberikan rekomendasi tentang jadwal dan pencatatan Penawaran Umum Perdana Saham yang optimal
- d. Membantu WIKA REALTY dalam melakukan komunikasi dan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk memperoleh persetujuan dari badan otoritas terkait.
- e. Menyusun materi yang dibutuhkan untuk presentasi dihadapan Bursa Efek Indonesia, *Public Expose, Mini Expose, Analisis*, termasuk *road show* dan pertemuan *one on one*.Membantu WIKA REALTY dalam melakukan presentasi dihadapan Bursa Efek Indonesia, *Public Expose, Mini Expose, Analisis*, dan kegiatan lainnya yang dibutuhkan bersama – sama dengan *Public Relations* yang ditunjuk oleh WIKA REALTY.
- f. Pengkajian Bisnis Perusahaan, *Due Diligence* dan *Analyst Meeting*.
- g. Mendampingi WIKA REALTY dalam melakukan sosialisasi IPO kepada karyawannya.
- h. Pekerjaan lainnya terkait dengan persiapan IPO.

2. Tahap Penilaian

- a. Melakukan valuasi nilai perusahaan serta memberikan masukan kebutuhan dan penggunaan dana.
- b. Pengkajian Struktur Penawaran (termasuk ESA dan MESOP) dan Strategi Pemasaran.
- c. Mengidentifikasi target investor potensial untuk pemasaran IPO.
- d. Mengeluarkan *pre-deal research report* dan kegiatan Pre Pemasaran kepada calon investor potensial.
- e. Mengusulkan kisaran harga saham. Dalam hal ini PPE menjamin secara *Full Commitment* terhadap harga minimal yang diyakini, dimana harga tersebut berada dalam kisaran harga yang diusulkan sebagaimana tercantum pada lampiran 9.
- f. Pekerjaan lainnya terkait dengan tahap penilaian.

3. Tahap Penawaran

- a. Mengkoordinir pelaksanaan *road show* dan melakukan *bookbuilding* serta mengumpulkan pesanan dari para investor.
- b. Memberikan masukan atas rentang harga awal dan harga akhir
- c. Berkoordinasi dengan *Public Relations*.
- d. Penawaran Umum.
- e. Melaksanakan penjatahan jika terjadi *oversubscribe*.
- f. Melakukan koordinasi dengan Profesi Penunjang terkait dalam *electronic script distribution* di KSEI.
- g. Pekerjaan lainnya terkait dengan tahap penawaran.

4. Tahap Pasca Penawaran

- a. Melaksanakan stabilisasi harga saham pasca IPO melalui mekanisme *greenshoe* (menggunakan saham *founder*) maksimal 30 hari (jika diperlukan).
- b. Membantu Manajemen dan Pemegang Saham dalam memberikan penjelasan-penjelasan (mengenai proses, legalitas, dan hasil IPO WIKA REALTY) kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Kementerian BUMN, OJK, Kementerian Keuangan, Pemerintah pada umumnya, dan WIKA Group) setelah melaksanakan IPO (apabila diperlukan).
- c. Pekerjaan lainnya yang terkait pasca penawaran.

Dalam menjalankan tugasnya, PPE harus memperhatikan 2 (dua) sasaran utama, yaitu :

1. Mengoptimalkan Nilai Saham melalui kegiatan sebagai berikut :
 - a. Persiapan internal, termasuk namun tidak terbatas dalam :
 - i. Menyiapkan penilaian (*valuation*) dengan tujuan mencapai nilai yang paling optimal.
 - ii. Menyiapkan struktur penawaran umum yang tepat.
 - iii. Merekomendasikan tentang jadwal IPO dan pencatatan.
 - b. Pemasaran, termasuk namun tidak terbatas dalam:
 - i. Mengidentifikasi target pasar IPO dan mendistribusikan informasi melalui media massa dan elektronik, serta menyediakan laporan riset (*research report*).

- ii. Melaksanakan pemasaran kepada investor domestik dan internasional yang potensial.
 - iii. Melaksanakan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
 - *Roadshow* dan atau *Public Expose* terhadap calon investor domestik dan internasional yang potensial.
 - Mengkoordinir kunjungan lokasi dan pertemuan untuk para analis riset, *sales team* dan investor potensial.
 - Bekerjasama dengan *Public Relations* dalam berkomunikasi dengan media massa dan elektronik.
 - Melakukan pemetaan investor sebelum dan sesudah dilakukannya *roadshow*.
2. Melaksanakan Penjaminan Emisi secara KESANGGUPAN PENUH (*FULL COMMITMENT*), termasuk tetapi tidak terbatas:
- a. Mengkoordinir dan membantu persiapan semua dokumen termasuk prospektus, memorandum informasi, dan pengumuman di media massa.
 - b. Mengkoordinir lembaga dan profesi penunjang serta instansi Pemerintah termasuk OJK dan Bursa Efek berkenaan dengan IPO.
 - c. Memilih dan membentuk sindikasi penjamin emisi.
 - d. Menyiapkan penilaian (valuasi) yang rinci dan optimal untuk usulan penetapan harga saham.
 - e. Menyempurnakan struktur penawaran umum dan penetapan harga.
 - f. Mengkoordinir proses *bookbuilding* dalam proses pemesanan.
 - g. Memberikan pelatihan dan sosialisasi kepada karyawan WIKA REALTY dalam bidang pasar modal, khususnya terkait dengan aktivitas pasca IPO.
 - h. Melakukan riset dan menulis laporan riset mengenai perkembangan WIKA REALTY sebelum dan sesudah IPO, yang wajib disampaikan secara berkala minimal 3(tiga) bulan sekali sampai dengan 12 (dua belas) bulan setelah tanggal pencatatan saham di Bursa Efek yang dapat digunakan oleh WIKA REALTY untuk kepentingan publik.
 - i. Hal-hal lain yang terkait dan diperlukan dengan kegiatan IPO.

IV. KUALIFIKASI

Saham WIKA REALTY direncanakan dapat dicatatkan di Bursa Efek Indonesia di Jakarta, sehingga akan ditawarkan kepada investor domestik dan internasional yang potensial.

Dengan memperhatikan hal diatas, PPE yang akan dipilih memiliki kualifikasi minimal sebagai berikut :

1. Terdaftar di OJK dan mempunyai tenaga ahli yang telah berpengalaman dalam emisi saham serta memiliki kompetensi di bidangnya.
2. PPE mampu menjamin secara *Full Commitment* pelaksanaan IPO WIKA REALTY yang dituangkan dalam perjanjian tertulis.
3. Memiliki pengalaman sebagai *lead* atau *co – lead Underwriter* IPO dan/atau ekuitas lainnya antara 2010 – 2016.
4. Dapat bekerjasama dengan semua pihak terkait dalam proses IPO WIKA REALTY.
5. PPE baik yang sendiri maupun yang membentuk konsorsium (*join lead*).
6. PPE hanya boleh menawarkan dalam satu kesempatan untuk dirinya sendiri atau dalam satu konsorsium.
7. Memiliki kapasitas untuk menjamin selesainya pelaksanaan IPO WIKA REALTY sesuai waktu yang akan ditetapkan kemudian.
8. Memiliki jaringan distribusi yang kuat untuk mendukung pelaksanaan IPO WIKA REALTY.
9. Menjamin bahwa personil yang ditugaskan dalam pelaksanaan IPO WIKA REALTY tidak sedang menjalankan pelaksanaan tugas lainnya di perusahaan lain. (format lampiran 15)
10. Menjamin bahwa semua penawaran yang diajukan telah mempertimbangkan kapasitas penanggungjawab (*person in charge*) yang ada secara *full time* dalam penugasan ini.
11. Tidak memiliki konflik kepentingan dengan WIKA REALTY serta bersedia menandatangani surat pernyataan benturan kepentingan (format lampiran 12)
12. Memiliki komitmen untuk dapat mempertanggungjawabkan pekerjaan yang dilakukan sesuai waktu yang ditentukan sebagaimana dinyatakan dalam surat Pernyataan Untuk Melaksanakan Pekerjaan (format lampiran 13).
13. Memberikan Surat Pernyataan bahwa penawaran yang diajukan telah sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja yang ditandatangani oleh pimpinan perusahaan di atas meterai Rp6000,- (format lampiran 14), dengan melampirkan Kerangka Acuan Kerja yang telah diparaf pada setiap halamannya oleh pimpinan perusahaan atau orang yang diberi kuasa.
14. Tidak sedang ataupun pernah dalam kondisi mempunyai permasalahan hukum yang berlawanan dengan WIKA REALTY dan pihak terkait dengan WIKA REALTY

REALTY dan/atau mewakili pihak ketiga yang mempunyai permasalahan hukum yang berlawanan dalam perkara dengan WIKA REALTY dan pihak afiliasi WIKA REALTY (sesuai Lampiran 16).

V. KEWAJIBAN

V.1. Kewajiban WIKA REALTY

- a. Dalam pelaksanaan pekerjaan, WIKA REALTY akan menyediakan data dan informasi perusahaan yang diperlukan oleh PPE.
- b. Melaksanakan kewajiban pembayaran terhadap jasa yang telah diberikan oleh PPE sesuai dengan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak.

V.2. Kewajiban PPE

PPE bertanggung jawab secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama atas seluruh pekerjaan penjaminan emisi saham WIKA REALTY.

1. Melaksanakan pekerjaan secara profesional dengan memenuhi semua ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kode etik profesi, dan senantiasa bersifat independen.
2. Melaksanakan segala pekerjaan sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan yang tercantum pada butir III dan jadwal yang telah ditetapkan.
3. Wajib merahasiakan seluruh data dan informasi WIKA REALTY dan tidak boleh digunakan untuk keperluan apapun atau diberitahukan dan/atau dipublikasikan kepada pihak ketiga manapun tanpa adanya persetujuan tertulis dari Tim IPO WIKA REALTY dan bersedia menandatangani *confidentiality agreement* kecuali informasi atau data yang diwajibkan sesuai peraturan dalam proses IPO ini.
4. Menyediakan dan memberikan jasa PPE sebagaimana mestinya dalam rangka pelaksanaan emisi saham, mendampingi dan bekerjasama dengan Lembaga/Profesi Penunjang lainnya yang turut serta dalam proses IPO serta berkoordinasi dengan Tim IPO WIKA REALTY.
5. Menjamin tidak adanya benturan kepentingan (*Conflict of Interest*) dalam pelaksanaan IPO WIKA REALTY.
6. Menyediakan personil yang kompeten dalam pelaksanaan pekerjaan dan tidak dapat digantikan kecuali dengan persetujuan tertulis dari WIKA REALTY.

7. Menghadiri dan berpartisipasi dalam setiap rapat koordinasi baik internal dan eksternal terkait persiapan IPO WIKA REALTY.
8. Bertanggung jawab atas seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan keikutsertaan PPE dalam proses pengadaan lembaga profesi penunjang IPO WIKA REALTY.
9. Membuat laporan-laporan yang diperlukan yang telah disepakati dalam proses IPO WIKA REALTY.

VI. DOKUMEN PRAKUALIFIKASI

Dokumen Prakualifikasi yang disampaikan oleh PPE melalui Surat Pengantar Dokumen Prakualifikasi diatas meterai Rp 6.000 yang harus ditandatangani seluruhnya oleh Penanggungjawab yang namanya tercantum dalam Akta Pendirian Perusahaan (sesuai format Lampiran 5) dan dilengkapi dokumen-dokumen administratif sebagai berikut:

A. Dokumen Perusahaan dan Perizinan :

1. Copy Kartu/ Surat Tanda Terdaftar (STTD) di Pasar Modal;
2. Copy NPWP;
3. Copy Akta Pendirian Perusahaan dan perubahannya;
4. *Company Profile*;
5. Struktur Organisasi Perusahaan.

B. Daftar Pengalaman menangani IPO/Rights Issue dan/atau transaksi ekuitas lainnya di pasar modal.

Kandidat yang tidak memenuhi kelengkapan dokumen prakualifikasi dinyatakan gugur.

VII. USULAN PENAWARAN

Penawaran yang disampaikan oleh PPE atau Konsorsium PPE harus disampaikan dengan dilengkapi dokumen-dokumen sebagai berikut:

VII.1. Penawaran Teknis

Penawaran teknis berisi informasi sebagai berikut :

(Ketidaklengkapan persyaratan teknis tersebut di bawah dapat mengakibatkan gugurnya penawaran)

1. Penawaran Teknis Kelompok Umum

Bagian I :

- a. Surat Pengantar Penawaran. (format Lampiran 1)
- b. Kerangka Acuan Kerja yang telah diparaf pada setiap halamannya oleh pimpinan perusahaan atau orang yang diberi kuasa.

Bagian II :

- c. Pengalaman perusahaan sejak tahun 2010 sampai dengan 2016 dalam emisi saham di Bursa Efek Indonesia (format Lampiran 2) baik pada BUMN maupun Swasta dengan disertai bukti copy dokumen yang menguatkan, misalnya cover prospektus (baik secara sendiri-sendiri maupun dalam Konsorsium). Diantara pengalaman tersebut, harus ada pengalaman sebagai *Lead/Co-Lead Underwriter*, termasuk daftar penghargaan atas emisi yang diterima dari pihak ketiga (format Lampiran 3).
- d. Laporan perkembangan harga saham emiten yang pernah dijamin untuk emisi saham sejak tahun 2010 yang membandingkan harga perdana, harga penutupan saat listing dan harga penutupan 30 hari bursa setelah listing, disertai penjelasan atas perubahan harga saham yang terjadi (format Lampiran 7).
- e. Daftar jaringan internasional yang dimiliki dan daftar pengetahuan mengenai pasar domestik maupun internasional.
- f. Struktur organisasi divisi riset beserta para personilnya, serta daftar penghargaan/prestasi/*award* dari pihak ketiga yang independen atas kegiatan riset yang dihasilkan sejak tahun 2010 (format Lampiran 8), masing-masing anggota konsorsium, *copy equity research report*, baik periodik maupun laporan khusus (untuk masing-masing anggota Konsorsium).
- g. Data Modal Kerja Bersih Disesuaikan (MKBD) 3 (tiga) bulan terakhir yang dikeluarkan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) atau otoritas bursa lainnya (untuk masing-masing anggota Konsorsium).
- h. Company Profile, termasuk struktur organisasi baik untuk struktur organisasi tersendiri, struktur organisasi konsorsium serta struktur organisasi tim kerja sebagaimana Lampiran 4.

Bagian III :

- i. Rencana jadwal kerja (*time table*) sesuai dengan lingkup pekerjaan secara detail.
- j. Rencana strategi dalam masa pra-IPO untuk meningkatkan nilai (harga) saham Perseroan.

- k. Strategi pemasaran dan penjualan saham pada pasar domestik serta daftar potensial investor yang dimiliki disertai bukti yang mencukupi, serta detail rencana *roadshow* dan atau *public expose* yang akan dilakukan.
- l. Menyampaikan *market and sector update research report* dan analisa prospek IPO WIKA REALTY
- m. Strategi stabilisasi harga saham pasca IPO atau strategi mencegah harga saham pasca listing jatuh di bawah harga IPO.
- n. Daftar personil intitim kerja yang akan ditugaskan dalam IPO (formatLampiran 5), termasuk *project leader* yang akan bertanggung jawab terhadap kegiatan harian.
- o. Pengalaman personil inti yang ditugaskan pada organisasi tim kerja dalam emisi saham (format Lampiran 6) dan pernyataan kesanggupan bekerja dalam pekerjaan ini secara *full time, dedicated, and 24 hours availability*.
- p. Metode atau pendekatan penilaian saham yang direkomendasikan yang dianggap paling tepat untuk penilaian saham disertai alasan dan justifikasinya.

VII.2. Penawaran Teknis Kelompok Valuasi

Hasil perkiraan awal kisaran harga saham WIKA REALTY dan asumsinya beserta *positioning* yang diusulkan. PPE atau konsorsium PPE mengajukan surat penawaran harga dengan mencantumkan “Nilai Harga Saham”(*range equity value*) yang ditawarkan dengan penjaminan *full commitment*, serta valuasi market dan industri misalnya *PER market*, *PBV market*, dan *Benchmarking industry* sejenis (formatLampiran 9) ditandatangani pimpinan atau penanggung jawab perusahaan.

VII.3. Penawaran Biaya

Penawaran biaya berisi informasi sebagai berikut:

1. Surat Penawaran Biaya (format Lampiran 10)
2. Biaya OPE (*out of pocket expenses*) dan biaya road show maksimal 5% total biaya jasa dan dibayarkan kembali (*reimburse*) sesuai bukti yang diajukan dan harus disetujui terlebih dahulu oleh WIKA REALTY, mencakup biaya yang dikeluarkan dalam rangka penyelesaian pekerjaan.
3. Harga penawaran sudah termasuk pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
4. Rincian Penawaran Biaya yang diajukan berlaku hingga terlaksananya kegiatan IPO WIKA REALTY. (format Lampiran 11)

(Penawaran biaya dimaksud sudah termasuk keuntungan perusahaan yang diperhitungkan dalam harga satuan pekerjaan)

VIII. PENYAMPAIAN PENAWARAN

- A. Penawaran pekerjaan harus disampaikan dalam bahasa Indonesia dalam 1 (satu) sampul besar yang berisi 3 (tiga) sampul, yaitu :
1. Sampul pertama berisi penawaran teknis kelompok umum sebanyak 3 (tiga) set, 1 (satu) set asli dan 2 (dua) set copy diberi judul **“PENAWARAN TEKNIS”**.
 2. Sampul kedua berisi penawaran teknis kelompok valuasi sebanyak 3 (tiga) set, 1 (satu) set asli dan 2 (dua) set copy diberi judul **“PENAWARAN VALUASI”**.
 3. Sampul ketiga berisi penawaran biaya sebanyak 3 (tiga) set, 1 (satu) set asli dan 2 (dua) set copy diberi judul **“PENAWARAN BIAYA”**.
- Pada pojok kanan atas setiap sampul ditulis PPE dan setiap sampul harus diberi segel (sealed).*
- B. Perusahaan PPE diwajibkan menyampaikan penawaran dengan urutan sesuai ketentuan pada Bab VII Usulan Penawaran.
- C. Sampul penawaran tersebut tidak akan dibuka di depan Peserta dan hanya akan dibuka untuk keperluan evaluasi lebih lanjut oleh Tim IPO WIKA REALTY.
- D. Penawaran harus disampaikan secara lengkap pada hari Jumat, tanggal 16 Juli 2017 paling lambat pukul 15.00 WIB ke alamat sebagai berikut :

TIM IPO PT WijayaKaryaRealty
Sekretariat Tim IPO PT WijayaKaryaRealty
Tamansari Hive Office, 12th Floor
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2
Cawang, Jakarta – 13340
Tel. (62-21) 21011200
Fax. (62-21) 22085123

IX. JADWAL PELAKSANAAN

| | TAHAPAN | BATAS WAKTU |
|----|---|--------------------|
| 1. | Batas akhir penyerahan proposal penawaran | 16Juni 2017 |
| 2. | <i>Beauty contest short list candidate</i> (Presentasi) dan Klarifikasi Negosiasi | 19-20Juni 2017 |

| | | |
|----|---------------------|--------------|
| 3. | Pengumuman Pemenang | 21 Juni 2017 |
|----|---------------------|--------------|

X. PELAKSANAAN PEKERJAAN

Pelaksanaan pekerjaan dimulai sejak tanggal diterimanya Surat Perintah Kerja (SPK) sampai dengan selesainya Proses IPO WIKA REALTY.

XI. LAPORAN PEKERJAAN

PPE harus menyampaikan laporan yang terjamin sifat kerahasiaannya kepada Tim IPO WIKA REALTY, baik laporan berkala (dua mingguan) dan laporan khusus (bila diperlukan), dan laporan final yang disampaikan masing-masing 5 (lima) set, terdiri dari:

A. Laporan Berkala mencakup, antara lain :

Perkembangan (*progress*) proses IPO WIKA REALTY, sehingga Tim IPO WIKA REALTY memperoleh informasi secara berkala dan terkini (*up to date*) dan menjadi pihak yang pertama dalam perolehan informasi tersebut.

B. Laporan Khusus mencakup, antara lain :

Berbagai hal signifikan yang berkaitan dengan proses IPO WIKA REALTY, termasuk mengenai berbagai hal yang dapat mempengaruhi secara material (negatif ataupun positif) terhadap prakiraan nilai dan harga saham. Apabila diperlukan Tim IPO WIKA REALTY dapat meminta PPE untuk memberikan laporan tambahan.

C. Laporan Final mencakup antara lain :

Laporan seluruh tahapan kegiatan pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh PPE, mulai dari tahap kegiatan pelaksanaan pekerjaan yang dilakukansampai dengan diterimanya *proceed*.

XII. LAIN-LAIN

- A. Dalam penyampaian proposal harus diperhatikan isi, susunan proposal yang disampaikan sesuai dengan petunjuk pada butir VII, usulan penawaran serta lampiran yang ada. Pada masing-masing bagian harap diberikan lembar pemisah.
- B. Tata cara penilaian akan dilakukan sebagai berikut :
1. Penilaian akan dilakukan terhadap 3 (tiga) aspek, yaitu aspek teknis, aspek valuasi, dan aspek biaya.
 2. Terhadap 3(tiga)kandidatPerusahaan PPE dan/atau Konsorsium PPE terbaik dalam penilaian aspek teknis, aspek valuasi, dan aspek biaya, akan berhak mengikuti tahap *beauty contest* yang akan diberitahukan secara tertulis.
 3. Padatahap *beauty contest*, calon PPE dan/atau Konsorsium akan dilakukan klarifikasi atas aspek teknis, aspek valuasi, dan aspek biaya yang telah diajukan.
 4. Disamping itu, peserta akan dikonfirmasi mengenai biaya yang disampaikan, apakah akan tetap atau dapat berubah. Seluruh peserta akan diminta mengisi formulir re-konfirmasi biaya yang harus diisi dan ditanda tangani di atas meterai.
- C. Penetapan PPE dan/atau Konsorsium PPE yang dipilih dan yang tidak terpilih akan dikonfirmasi secara tertulis.
- D. Kewenangan Tim IPO WIKA REALTY :
1. Tim IPO WIKA REALTY berhak untuk menyatakan bahwa suatu proposal penawaran yang disampaikan Peserta berikut lampirannya dapat diterima atau ditolak tanpa berkewajiban untuk mengemukakan alasannya.
 2. Tim IPO WIKA REALTY berhak untuk mengubah persyaratan dan/atau tidak melanjutkan proses pengadaan PPE tanpa harus menjelaskan alasan-alasannya.
 3. Semua keputusan Tim IPO WIKA REALTY tidak dapat diganggu gugat dengan alasan apapun juga.

XIII. LAMPIRAN – LAMPIRAN

- Lampiran 1 - Format Surat Pengantar Dokumen Penawaran
- Lampiran 2 - Format Data Pengalaman Perusahaan sebagai PPE Saham
- Lampiran 3 - Format Penghargaan yang diterima dari Pihak Ketiga
- Lampiran 4 - Format Struktur Organisasi (format bebas)
- Lampiran 5 - Format Daftar Tim Kerja PPE
- Lampiran 6 - Format Pengalaman Personil Inti
- Lampiran 7 - Format Perkembangan Harga Saham (sejak tahun 2010)
- Lampiran 8 - Format Personil Divisi Riset
- Lampiran 9 - Format Surat Penawaran Nilai Valuasi
- Lampiran 10 - Format Pengantar Proposal Biaya
- Lampiran 11 - Rincian Penawaran Biaya (format bebas)
- Lampiran 12 - Format Surat Pernyataan Bebas Benturan Kepentingan
- Lampiran 13 - Format Surat Pernyataan Untuk Melaksanakan Pekerjaan
- Lampiran 14 - Format Surat Pernyataan Tunduk Kerangka Acuan Kerja
- Lampiran 15 - Format Surat Pernyataan Tidak Sedang Melaksanakan Tugas Lain
- Lampiran 16 - Format Surat Pernyataan Tidak Mempunyai Masalah Hukum Dengan WIKA REALTY

Lampiran 17 - Format Surat Pernyataan Kerahasiaan

SURAT PENGANTAR DOKUMEN PENAWARAN

(Lokasi, Tanggal)

No :

Kepada

Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Sekretariat Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Tamansari Hive Office, 12th Floor
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2
Cawang, Jakarta – 13340

Perihal : **Pengantar Dokumen Penawaran**

Dengan Hormat,

Kami yang bertanda tangan di bawah ini mengajukan penawaran sebagai Perusahaan PENJAMIN PELAKSANA EMISI untuk pelaksanaan IPO WIKA REALTY. Bersama ini kami sampaikan dokumen penawaran yang terdiri dari:

- Penawaran Teknis sebanyak 3 (tiga) set, terdiri dari 1(satu) set asli dan 2 (dua) set *copy*.
- Penawaran Valuasi sebanyak 3 (tiga) set, terdiri dari 1(satu) set asli dan 2 (dua) set *copy*.
- Penawaran Biaya sebanyak 3 (tiga) set, terdiri dari 1 (satu) set asli dan 2 (dua) set *copy*.

Tanggung jawab kami adalah sebatas penawaran yang diajukan, namun tidak tertutup kemungkinan penawaran tersebut disesuaikan dengan hasil negosiasi.

Demikian kami sampaikan dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Hormat kami

Meterai Rp6000
& cap perusahaan

Nama Lengkap
Direktur Utama

Lampiran 2

(dicetak diatas kop surat PPE)
**DATA PENGALAMAN PERUSAHAAN
 SEBAGAI PPE SAHAM**
 Antara Tahun 2010 – 2016

| No. | Nama Emiten | Sektor Usaha Emiten | Negara Lokasi Listing | Tahun | Nilai Emisi Saham | | Kedudukan sbg Lead/Joint Lead | Jenis Transaksi | |
|-----|------------------|---------------------|-----------------------|-------|----------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| | | | | | Porsi Sendiri (Rp M) | Total Emisi (Rp M) | | IPO | Transaksi Ekuitas |
| A. | Dalam Negeri | | | | | | | | |
| | 1. BUMN | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 2. Afiliasi BUMN | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 3. Swasta | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| B. | Luar Negeri | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Jakarta,2017

Hormat kami

*Meterai Rp6000
 & cap perusahaan*

Nama Lengkap
 Direktur Utama

Lampiran 3

(dicetak diatas kop surat PPE)

**DATA PENGHARGAAN/AWARD
ATAS EMISI YANG DITERIMA DARI PIHAK KETIGA**

| No. | Nama Emiten | Jenis Penghargaan/Award | Instansi Pemberi Penghargaan/Award | Tahun |
|------------|--------------------|--------------------------------|---|--------------|
| A. | Dalam Negeri | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| B. | Luar Negeri | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Jakarta,2017

Hormat kami

Meterai Rp6000

& cap perusahaan

Nama Lengkap

Direktur Utama

(dicetak diatas kop surat PPE)

STRUKTUR ORGANISASI

(Format Bebas)

Jakarta,2017

Hormat kami

*Meterai Rp6000
& cap perusahaan*

Nama Lengkap

Direktur Utama

(dicetak diatas kop surat PPE)

**DAFTAR PERSONIL INTI TIM KERJA
PENJAMIN PELAKSANA EMISI (KONSORSIUM)**

| No. | Nama | Jabatan di PPE | Jabatan di Tim Kerja | Pengalaman Kerja (Tahun) |
|-----|------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Jakarta,2017

Hormat kami

*Meterai Rp6000
& cap perusahaan*

Nama Lengkap
Direktur Utama

(dicetak diatas kop surat PPE)

DATA PENGALAMAN PERSONIL INTI DALAM TIM KERJA EMISI SAHAM
(Sesuai dengan susunan Tim Kerja PPE – Konsorsium)

Nama :
Posisi dalam Tim Kerja :
Memiliki Sertifikat Profesi Penjamin Emisi :

| No. | Nama Emiten Saham | Sektor Usaha Emiten | Negara Lokasi Listing | Tahun | Nilai Emisi (Rp M) | Kedudukan | | Penghargaan Award atas emisi yang diterima dari pihak Ke - 3 |
|-----|-------------------|---------------------|-----------------------|-------|--------------------|--------------------------|------------------------|--|
| | | | | | | Perusahaan ¹⁾ | Personil ²⁾ | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

¹⁾Kedudukan perusahaan sebagai : PPE (Lead atau Joint Lead), pilih salah satu.

²⁾ Kedudukan personil dalam proyek dimaksud sebagai : Project Cordinator, Tenaga Ahli, Staff

Jakarta,2017
 Hormat kami
Meterai Rp6000
& cap perusahaan
 Nama Lengkap
 Direktur Utama

Lampiran 7

(dicetak diatas kop surat PPE)

**PERKEMBANGAN HARGA SAHAM YANG DITANDATANGANI MASING-MASING
ANGGOTA KONSORSIUM (SEJAK TAHUN 2010)**

| No | Emiten | Harga Perdana | Harga Penutupan Listing Perdana | Harga Penutupan 30 hari bursa setelah listing | Harga saat ini | Deviasi (%) | Deviasi (%) | Penjelasan |
|-----------|---------------|--------------------------|--|--|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=(4-3) | 7 = (5-3) | 8 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Hormat kami

*Meterai Rp6000
& cap perusahaan*

Nama Lengkap
Direktur Utama

(dicetak di atas kop surat PPE)

PERSONIL DIVISI RISET

A. Daftar Analis

| No | Nama Personel | Jabatan | Sektor | Penghargaan/Award yang pernah diterima sebagai Analis ¹⁾ |
|----|---------------|---------|--------|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

B. Research Award (Perusahaan) Sejak Tahun 2010

| No | Nama Personel | Jabatan | Sektor | Penghargaan/Award yang pernah diterima sebagai Analis ¹⁾ |
|----|---------------|---------|--------|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

¹⁾ Penghargaan sejak 2010

Hormat kami

*Meterai Rp6000
& cap perusahaan*

Nama Lengkap
Direktur Utama

SURAT PENAWARAN NILAI VALUASI SAHAM
Dengan mencantumkan “Nilai Harga Saham”
Yang dicantumkan dengan penjaminan “Full Commitment”
(dicetak di atas kop surat PPE)

(Lokasi, Tanggal)

No :

Kepada
Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Sekretariat Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Tamansari Hive Office, 12th Floor
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2
Cawang, Jakarta – 13340

Perihal : **Penawaran Nilai Valuasi Saham**

Dengan Hormat,

Dalam rangka Penawaran Saham Perdana (IPO) PT Wijaya Karya Realty, maka berdasarkan valuasi yang kami lakukan, kisaran harga jual per- lembar saham PT Wijaya Karya Realty adalah Rp.....(terbilang) sampai dengan Rp..... (terbilang :.....).

Terkait dengan hal tersebut, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan sanggup menjual saham PT Wijaya Karya Realty dengan harga minimal sebesar Rp..... (terbilang) per lembar saham dengan penjaminan *full commitment*.

Demikian kami sampaikan dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Hormat kami

Meterai Rp6000
& cap perusahaan

Tanda Tangan*)
Nama Lengkap
Direktur Utama

*) Penandatanganan dilakukan oleh masing-masing pihak atau yang telah diberikan kuasa untuk mewakilinya, yang dibuktikan dengan surat kuasa

SURAT PENGANTAR PROPOSAL BIAYA

(dicetak di atas kop surat PPE)

(Lokasi, Tanggal)

No :

Kepada
Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Sekretariat Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Tamansari Hive Office, 12th Floor
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2
Cawang, Jakarta – 13340

Perihal : **Pengantar Proposal Biaya**

Dengan Hormat,

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menawarkan jasa PENJAMIN EMISI berupa *success fee* kepada PT Wijaya Karya Realty, dengan total imbalan jasa sebesar ...% (terbilang:.....) terhadap *proceed* untuk melaksanakan seluruh pekerjaan jasa Penjamin Emisi dalam rangka Penawaran Saham Perdana (IPO) PT Wijaya Karya Realty.

Biaya tersebut di atas telah mencakup segala biaya penjaminan, biaya pemasaran, biaya pajak dan lain-lain yang terkait dengan penugasan sebagai PPE namun di luar biaya *Out of Pocket Expenses*.

Demikian kami sampaikan dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Hormat kami

Meterai Rp6000
& cap perusahaan

Tanda tangan*)
Nama Lengkap
Direktur Utama

*) Penandatanganan dilakukan oleh masing-masing pihak atau yang telah diberikan kuasa untuk mewakilinya, yang dibuktikan dengan surat kuasa

(dicetak di atas kop surat PPE)

RINCIAN PENAWARAN BIAYA

(Format Bebas)

(dicetak di atas kop surat PPE)

SURAT PERNYATAAN BEBAS BENTURAN KEPENTINGAN

Kepada Yth.

Tim IPO PT Wijaya Karya Realty

Sekretariat Tim IPO PT Wijaya Karya Realty

Tamansari Hive Office, 12th Floor

Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2

Cawang, Jakarta – 13340

Saya,....(nama)...bertindak untuk dan atas nama... (nama perusahaan)....., selaku Peserta Pengadaan Lembaga/Profesi Penunjang Penjamin Pelaksana Emisi untuk IPO PT Wijaya Karya Realty, dengan ini menyatakan bahwa dalam melaksanakan pekerjaan sebagai PPE:

1. Menjunjung tinggi profesionalisme jabatan dan integritas pribadi.
2. Tidak mempunyai benturan kepentingan (conflict of interest) dengan PT Wijaya Karya Realty.
3. Tidak menyalah-gunakan hubungan dengan setiap Perusahaan atau pihak ketiga manapun baik langsung maupun tidak langsung, yang menyebabkan adanya benturan kepentingan.
4. Tidak akan menerima pemberian/hadiah dalam bentuk apapun dari setiap Perusahaan atau pihak ketiga manapun baik langsung maupun tidak langsung yang dapat menyebabkan adanya benturan kepentingan.
5. Tidak akan memberikan pemberian/hadiah dalam bentuk apapun kepada setiap karyawan PT Wijaya Karya Realty pada level apapun dan kepada setiap Perusahaan atau pihak ketiga manapun yang dapat menyebabkan adanya benturan kepentingan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan saya bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dari hal-hal yang telah saya nyatakan termasuk akibat ketidaksesuaian informasi dan pernyataan tersebut baik secara pidana maupun perdata

Jakarta,2017

Hormat kami

*Meterai Rp6000
& cap perusahaan*

Nama Lengkap
Direktur Utama

(dicetak di atas kop surat PPE)

SURAT PERNYATAAN UNTUK MELAKSANAKAN PEKERJAAN

Nomor :
Lampiran :

Kepada
Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Sekretariat Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Tamansari Hive Office, 12th Floor
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2
Cawang, Jakarta – 13340

Dengan hormat,

Sehubungan dengan proses pengadaan Lembaga/Profesi Penunjang Penjamin Pelaksana Emisi (PPE) untuk IPO PT Wijaya Karya Realty, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Jabatan :
Alamat :

Bertindak untuk dan atas nama PT, menyatakan dengan resmi bahwa:

1. Apabila kami ditunjuk sebagai pemenang, kami sanggup memulai pelaksanaan pekerjaan sesuai tanggal Perjanjian Kerja diterima.
2. Apabila hal sebagaimana dimaksud pada butir 1 di atas tidak dapat kami penuhi, maka PT Wijaya Karya Realty berhak membatalkan penunjukan kami sebagai pemenang.

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sesungguhnya.

Jakarta,2017
Hormat kami

*Meterai Rp6000
& cap perusahaan*

Nama Lengkap
Direktur Utama

(dicetak di atas kop surat PPE)

SURAT PERNYATAAN TUNDUK KERANGKA ACUAN KERJA

Nomor :
Lampiran :

Kepada
Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Sekretariat Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Tamansari Hive Office, 12th Floor
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2
Cawang, Jakarta – 13340

Dengan hormat,

Sehubungan dengan proses pengadaan Lembaga/Profesi Penunjang Penjamin Pelaksana Emisi (PPE) untuk IPO PT Wijaya Karya Realty, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Jabatan :
Alamat :

Bertindak untuk dan atas nama PT, menyatakan dengan resmi, bahwa:

1. Kami tunduk pada Ketentuan/Peraturan Perundangan yang berlaku.
2. Kami tunduk pada Kerangka Acuan Kerja yang telah kami sepakati sebagai acuan dalam pelaksanaan pekerjaan kami selaku PPE sebagaimana terlampir.

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sesungguhnya.

Jakarta,2017
Hormat kami

*Meterai Rp6000
& cap perusahaan*

Nama Lengkap
Direktur Utama

Surat Pernyataan Tidak Sedang Melaksanakan Tugas Lain

(dicetak di atas kop surat PPE)

(Lokasi, Tanggal)

Nomor :
Lampiran :

Kepada
Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Sekretariat Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Tamansari Hive Office, 12th Floor
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2
Cawang, Jakarta – 13340

Dengan hormat,

Sehubungan dengan proses pengadaan Lembaga/Profesi Penunjang Penjamin Pelaksana Emisi (PPE) untuk IPO PT Wijaya Karya Realty, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Jabatan :
Alamat :

Bertindak untuk dan atas nama Penunjang Penjamin Pelaksana Emisi (PPE), menyatakan dengan resmi bahwa:

Kami menjamin personil yang ditugaskan dalam pelaksanaan IPO PT Wijaya Karya Realty tidak sedang melaksanakan tugas terkait dengan proses transaksi emisi saham pada perusahaan lain dan akan melaksanakan tugas secara *full time*.

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sesungguhnya.

Hormat kami,

Meterai Rp6000 & cap perusahaan

Nama Lengkap
Direktur Utama

(dicetak di atas kop surat PPE)
**SURATPERNYATAANTIDAKMEMPUNYAIMASALAHHUKUM
DENGANPTWIJAYAKARYAREALTY**

Nomor :
Lampiran :

Kepada
Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Sekretariat Tim IPO PT Wijaya Karya Realty
Tamansari Hive Office, 12th Floor
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 2
Cawang, Jakarta – 13340

Dengan hormat,

Sehubungan dengan proses pengadaan Lembaga/Profesi Penunjang Pelaksana Penjamin Emisi (PPE) untuk IPO WIKA REALTY, kami yang bertandatangan dibawah ini:

Nama:
Jabatan:
Alamat:

Bertindak untuk dan atas nama PPE....., menyatakan dengan resmi bahwa:

Kami tidak sedang atau pernah dalam kondisi mempunyai permasalahan hukum yang berlawanan dengan WIKA REALTY dan pihak afiliasi WIKA REALTY dan/atau tidak sedang mewakili pihak ketiga yang mempunyai permasalahan hukum yang berlawanan atau dalam perkara dengan WIKA REALTY atau pihak afiliasi WIKA REALTY.

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sesungguhnya.

Jakarta, 2017
Hormat kami

(meterai Rp6000,- & cap perusahaan)

Nama Lengkap:
Direktur Utama

PERNYATAAN KERAHASIAAN
(dicetak di atas kop surat)

Kami yang bertandatangan di bawah ini :

Nama :
Perusahaan :
Jabatan :
Alamat :

Calon perusahaan Pelaksana Penjamin Emisi (PPE) untuk Penawaran Saham Perdana (Initial Public Offering / IPO) PT WIKA REALTY telah dinyatakan lulus Proses Pra-Kualifikasi Calon Profesi Penunjang IPO WIKA REALTY dengan ini menyatakan dan menjamin hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa kami menyadari sifat kerahasiaan informasi yang telah atau akan kami terima dalam bentuk lisan maupun tulisan dan/atau dalam bentuk lain, yang akan kami peroleh melalui dokumen-dokumen dan/atau rapat penjelasan dan/atau cara-cara lain, hanya akan kami gunakan untuk kepentingan pengajuan penawaran kami dalam Proses pengadaan Profesi Penunjang IPO WIKA REALTY.
2. Bahwa kami akan tetap menjaga sifat kerahasiaan informasi tersebut, tidak akan menyerahkan dan/atau tanpa menginformasikan dan/atau mengalihkan kepada pihak manapun tanpa izin tertulis lebih dahulu dari WIKA REALTY kecuali untuk melaksanakan perintah undang-undang dan/atau Negara yang berwenang untuk itu.
3. Bahwa kami bertanggung jawab atas segala kerugian dalam hal dapat dibuktikan dikemudian hari tentang timbulnya kerugian adalah sebagai akibat dari pelanggaran Pernyataan sebagaimana disebutkan dalam butir 1 dan 2.

Demikian pernyataan kerahasiaan ini kami buat dalam rangka proses pengadaan Profesi penunjang IPO WIKA REALTY dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Hormat kami,

Meterai Rp6000 & Cap Perusahaan

Tanda tangan (di atas meterai Rp6000)

Nama lengkap
Direktur Utama