PROSPEKTUS RINGKAS

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

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

PT WIJAYA KARYA REALTY TBK ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS.

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

PT WIJAYA KARYA REALTY TBK

Kegiatan Usaha Utama:
Pengembangan Bisnis Realty, Manajemen Properti dan Jasa Konstruksi

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat
Tamansari Hive Office, Lantai 12
Jl. D.I Panjaitan Kav. 2, Cawang
Jakarta Timur, 13340
Telepon : +62 21 210 11200, 210 11201
Fax : +62 21 220 85123
Email: corsec@wikarealty.co.id
Website: www.wikarealty.co.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya sebesar 12.510.000.000 (dua belas miliar lima ratus sepuluh juta) saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak-banyaknya 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada masyarakat dengan Harga Penawaran Rp[•] ([•] Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp[•] ([•] Rupiah).

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT").

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT BNI Sekuritas (Terafiliasi) | **PT Danareksa Sekuritas (Terafiliasi)** | **PT Danatama Makmur Sekuritas**

PENJAMIN EMISI EFEK
Akan ditentukan kemudian

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP KONDISI PASAR PROPERTI DI INDONESIA. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS.

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

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

JADWAL SEMENTARA

Masa Penawaran Awal	:	24, 25, 26, 27, 30 April dan 2 Mei 2018
Tanggal Efektif	:	9 Mei 2018
Masa Penawaran Umum Perdana Saham	:	14 Mei 2018
Tanggal Penjatahan	:	15 Mei 2018
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	16 Mei 2018
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	16 Mei 2018
Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia	:	17 Mei 2018

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 12.510.000.000 (dua belas miliar lima ratus sepuluh juta) saham dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) atau sebanyak-banyaknya 25% (dua puluh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran sebesar Rp[•] setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp[•] ([•]).

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

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Wijaya Karya Realty Tbk No. 21 tanggal 6 April 2018, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta ("Akta 21/2018"), struktur permodalan dan komposisi susunan pemegang saham Perseroan:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**133.200.000.000**	**13.320.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. WIKA	34.926.070.188	3.492.607.018.800	93,06
2. Koperasi Karyawan Mitra Satya ("**KKMS**")	2.553.273.913	255.327.391.300	6,80
3. Yayasan Wijaya Karya	54.022.524	5.402.252.400	0,14
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	**37.533.366.625**	**3.753.336.662.500**	**100,00**
Saham Dalam Portepel	**95.666.633.375**	**9.566.663.337.500**	

Penawaran Umum Perdana Saham

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

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100 Setiap Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**133.200.000.000**	**13.320.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. WIKA	34.926.070.188	3.492.607.018.800	93,06
2. Koperasi Karyawan Mitra Satya ("**KKMS**")	2.553.273.913	255.327.391.300	6,80
3. Yayasan Wijaya Karya	54.022.524	5.402.252.400	0,14
4. Masyarakat	-	-	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	**37.533.366.625**	**3.753.336.662.500**	**100,00**
Saham Dalam Portepel	**95.666.633.375**	**9.566.663.337.500**	

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**133.200.000.000**	**13.320.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. WIKA	34.926.070.188	3.492.607.018.800	69,79
2. Koperasi Karyawan Mitra Satya ("**KKMS**")	2.553.273.913	255.327.391.300	5,10
3. Yayasan Wijaya Karya	54.022.524	5.402.252.400	0,11
4. Masyarakat	12.510.000.000	1.251.000.000.000	25,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	**50.043.366.625**	**5.004.336.662.500**	**100,00**
Saham Dalam Portepel	**83.156.633.375**	**8.315.663.337.500**	

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak 12.510.000.000 (dua belas miliar lima ratus sepuluh juta) saham biasa atas nama yang berasal dari portepel, atau mewakili sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 37.533.366.625 (tiga puluh tujuh miliar lima ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu enam ratus dua puluh lima) saham atau sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 50.043.366.625 (lima puluh miliar empat puluh tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu enam ratus dua puluh lima) saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Berdasarkan POJK No.25/2017, setiap pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan 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. POJK No.25/2017 memuat pengecualian bahwa larangan tersebut tidak berlaku bagi kepemilikan atas efek bersifat ekuitas, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau lembaga yang berdasar ketentuan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan melakukan penyehatan perbankan.

Pemegang saham Perseroan telah melakukan setoran modal dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum pernyataan pendaftaran disampaikan kepada OJK, dengan rincian sebagai berikut:

Pemegang Saham	Setoran Modal	Jumlah Saham (lembar)	Nilai Nominal (Rp)	Tanggal Transaksi
KKMS	100.635.629.900	1.006.356.299	100.635.629.900	6 April 2018
Yayasan Wijaya Karya	1.242.383.600	12.423.836	1.242.383.600	6 April 2018

Penambahan modal yang dilakukan oleh WIKA, KKMS dan Yayasan Wijaya Karya terhadap Perseroan, berasal dari kapitalisasi saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya dan kapitalisasi agio saham sesuai dengan Laporan Keuangan Perseroan Tahun Buku 2017 dan setoran tunai sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Wijaya Karya Realty Tbk No. 21 tanggal 6 April 2018, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta. Perseroan merupakan Perusahaan Anak yang saat ini sebagian besar sahamnya dimiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh WIKA, yang merupakan BUMN, yang sebagian besar sahamnya dimiliki secara langsung oleh pemerintah pusat, melalui Kementerian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia. Dengan demikian WIKA tidak terkena pembatasan atas pengalihan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimiliki oleh WIKA sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif sebagaimana dimaksud dalam POJK 25/2017. Sedangan KKMS dan Yayasan Wijaya Karya selaku pemegang saham Perseroan lainnya dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif.

Tidak terdapat rencana divestasi pemegang saham, dalam hal ini WIKA dalam waktu 12 (dua belas) bulan ke depan.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek yang telah dibuat antara Perseroan dengan BEI pada tanggal 22 Maret 2018 sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI.

Keterangan secara lengkap mengenai Penawaran Umum dapat dilihat dalam Prospektus.

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

a) Sekitar 20% (dua puluh persen) akan digunakan untuk kebutuhan modal kerja yang meliputi modal kerja Perseroan antara lain, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pemasaran, biaya perizinan, pembayaran kepada pemasok dan pembayaran kontraktor.
b) Sekitar 43% (empat puluh tiga persen) untuk akuisisi lahan di wilayah Sumatera Selatan, Jakarta, Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur dan Sulawesi Utara.
c) Sekitar 10% (sepuluh persen) untuk pembentukan *joint venture company* di wilayah Jakarta.
d) Sekitar 27% (dua puluh tujuh persen) untuk rencana akuisisi perusahaan di wilayah Jabodetabek yang bergerak di bidang usaha properti komersial dan/atau residensial dan/atau *hospitality* untuk meningkatkan porsi *recurring income* Perseroan serta memperoleh peluang bagi Perseroan untuk melakukan pengembangan bisnis dan/atau memperoleh konsesi properti di lokasi yang sudah matang dan/atau sudah memiliki penghasilan.

Perseroan belum dapat mengungkapkan lebih rinci terkait akuisisi lahan dan perusahaan tersebut di atas karena saat ini masih dalam tahap perencanaan dan negosiasi.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum 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 ini tidak dipergunakan langsung oleh Perseroan, maka Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid, sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015.

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

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

Dalam hal rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum yang mengandung unsur transaksi afiliasi, transaksi yang mengandung benturan kepentingan, transaksi material dan atau perubahan kegiatan usaha utama, maka Perseroan akan mengikuti dengan Peraturan No. IX.E.I dan/atau Peraturan No. IX.E.2.

PERNYATAAN UTANG

Pada tanggal 31 Desember 2017, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp3.737.286.390.429, yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp2.040.993.532.545 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp1.696.292.857.884. Angka-angka ini diambil dari laporan keuangan Perseroan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP HLB Hadori Sugiarto Adi & Rekan, auditor independen, berdasarkan standar *auditing* yang ditetapkan oleh IAPI, tertanggal 9 April 2018 dengan pendapat Tanpa Modifikasian.

Keterangan secara lengkap mengenai Pernyataan Utang dapat dilihat dalam Prospektus.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan auditan posisi keuangan, laporan auditan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan auditan arus kas konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, yang telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI oleh HLB Hadori Sugiarto Adi & Rekan, akuntan publik independen, dan laporannya telah ditandatangani oleh Abdul Khoir, CPA dengan opini Tanpa Modifikasian pada tanggal 9 April 2018.

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF

*Disajikan dalam Rupiah Penuh

URAIAN	31 Desember 2017	2016	2015
PENJUALAN	**1.527.749.321.256**	**2.048.518.757.613**	**1.435.903.648.297**
LABA BRUTO	**299.063.481.276**	**440.989.831.541**	**243.458.943.804**
LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN	**172.497.045.689**	**369.883.179.095**	**99.210.011.878**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang Tidak Akan direlasifikasi ke Laba Rugi:			
Keuntungan / (Kerugian) Aktuarial atas Program Imbal Kerja Pasti	(4.158.737.950)	(271.165.889)	3.599.565.235
JUMLAH PENDAPATAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	**168.338.307.739**	**369.612.013.206**	**102.809.577.113**
LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KE:			
- PEMILIK ENTITAS INDUK	**173.705.842.099**	**374.659.844.459**	**99.210.011.878**
- KEPENTINGAN NON PENGENDALI	(1.208.796.410)	(4.776.665.364)	-
JUMLAH	**172.497.045.689**	**369.883.179.095**	**99.210.011.878**
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
- PEMILIK ENTITAS INDUK	169.831.267.031	374.299.547.239	102.809.577.113
- KEPENTINGAN NON PENGENDALI	(1.492.959.292)	(4.687.534.033)	-
JUMLAH	**168.338.307.739**	**369.612.013.206**	**102.809.577.113**
Laba Bersih Per Saham Dasar	11,77	53,37	18,01

LAPORAN POSISI KEUANGAN

*Disajikan dalam Rupiah Penuh

URAIAN	31 Desember 2017	2016	2015
Jumlah Aset Lancar	5.001.504.014.199	4.260.257.115.525	2.188.554.161.725
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.283.251.315.124	738.128.218.159	754.769.621.075
Jumlah Aset	**6.284.755.329.323**	**4.998.385.333.684**	**2.943.323.782.800**
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.040.993.532.545	2.684.147.480.595	1.450.932.238.875
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.696.292.857.884	526.412.873.221	517.492.413.383
Jumlah Liabilitas	**3.737.286.390.429**	**3.210.560.353.816**	**1.968.424.652.258**
Total Ekuitas	**2.547.468.938.894**	**1.787.824.979.873**	**974.899.130.542**

LAPORAN ARUS KAS

*Disajikan dalam Rupiah Penuh

URAIAN	31 Desember 2017	2016	2015
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	**(618.177.684.708)**	**(370.665.565.694)**	**(252.264.965.786)**
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	**(274.034.215.317)**	**(205.711.674.264)**	**(232.941.845.404)**
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	**970.113.706.327**	**889.351.768.563**	**535.855.792.247**
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	**77.901.806.302**	**312.974.528.605**	**50.648.981.057**
Saldo Kas dan Setara Kas Awal Tahun	547.155.548.342	234.181.019.737	183.532.038.680
SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	**625.057.354.644**	**547.155.548.342**	**234.181.019.737**

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

	31 Desember 2017	2016	2015
RASIO PERTUMBUHAN (%)			
Pendapatan Usaha	(25,42%)	42,66%	10,43%
Laba Usaha	(31,21%)	99,60%	6,06%
Laba Komprehensif Periode Berjalan	(54,63%)	264,07%	(15,02%)
Laba Bersih	(53,36%)	277,64%	(17,99%)
Total Aset	25,74%	69,82%	32,47%
Total Ekuitas	42,49%	83,39%	38,02%
RASIO LIKUIDITAS (%)			
Rasio Kas – *Cash Ratio (%)*	30,63%	20,38%	16,14%
Rasio Cepat – *Quick Ratio (%)*	155,42%	89,66%	94,41%
Rasio Lancar – *Current Ratio (%)*	245,05%	158,72%	150,84%
RASIO SOLVABILITAS (%)			
Rasio Total Kewajiban Terhadap Aset (%)	59,47%	64,23%	66,88%
Rasio Total Liabilitas Terhadap Ekuitas (%)	146,71%	179,58%	201,91%
Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas (%)	67,35%	71,72%	87,34%
Rasio EBITDA Terhadap Beban Bunga (%)	362,54%	3.330,24%	318,19%
Rasio Total Ekuitas Terhadap Total Aset	40,53%	35,77%	33,12%
RASIO MARJIN (%)			
Marjin Laba Kotor – *Gross Profit Margin* (%)	19,58%	21,53%	16,96%
Marjin Laba Usaha – *Operating Profit Margin (%)*	19,80%	21,46%	15,34%
Marjin Laba Komprehensif Tahun Berjalan *(%)*	11,12%	18,27%	7,16%
Margin Laba Tahun Berjalan terhadap Penjualan	11,29%	18,06%	6,91%
RASIO PROFITABILITAS (%)			
Tingkat Pengembalian Aset - ROA (%)	3,06%	7,46%	3,64%
Tingkat Pengembalian Modal - ROE (%)	6,82%	20,96%	10,18%
Tingkat Pengembalian Investasi - ROI (%)	4,57%	7,71%	5,34%
Laba Tahun Berjalan Terhadap Aset	2,74%	7,40%	3,37%
Laba Tahun Berjalan Terhadap Ekuitas	6,77%	20,69%	10,18%

RASIO KEUANGAN PERJANJIAN KREDIT ATAU KEWAJIBAN LAINNYA DAN PEMENUHANNYA

Bank	*Financial Covenants*	Rasio Keuangan Perseroan Per Prospektus Diterbitkan
ICBC	*DER* di bawah 2,5x	0,92x
Mandiri	*Current Ratio* di atas 100%	323,42%
	DER di bawah *250%*	91,84%
	DSCR di atas 300%	401,77%
Danamon	*Current Ratio* di atas 1x	3,23x
	Gearing Ratio di bawah 3,0x	0,44x
	Debt Service Coverage Ratio di atas 1x	4,02x
	Interest Service Coverage Ratio di atas 1x	1,13x
BTN	*DER* di bawah 500%	91,84%
	DSCR di atas 100%	401,77%

Keterangan secara lengkap mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting dapat dilihat pada dalam Prospektus.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Tabel informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan auditan posisi keuangan, laporan auditan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan auditan arus kas konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, yang telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI oleh HLB Hadori Sugiarto Adi & Rekan, akuntan publik independen, dan laporannya telah ditandatangani oleh Abdul Khoir, CPA dengan opini Tanpa Modifikasian pada tanggal 9 April 2018.

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

1. UMUM

Perseroan berdiri sejak tahun 2000 sebagai anak perusahaan dari PT Wijaya Karya (Persero) Tbk dan sepanjang sejarahnya telah membangun *brand* Tamansari untuk properti dan bangunan yang didirikan oleh Perseroan. Kinerja Perseroan mengalami pertumbuhan dalam 5 tahun terakhir, pertumbuhan rata-rata untuk omzet kontrak baru sebesar 5,56%, omzet kontrak dihadapi sebesar 10,32%, penjualan sebesar 12,65%, dan rata-rata pertumbuhan laba bersih sebesar 22,42%. Dinamika bisnis dirasakan oleh Perseroan sepanjang tahun 2017, baik dari sisi nilai kontrak, jumlah kontrak, hingga jumlah laba bersih. Namun demikian, Perseroan tetap berupaya seoptimal mungkin untuk merealisasikan seluruh target yang dicanangkan setiap tahunnya. Saat ini Perseroan telah mengembangkan 36 unit real estate yang terdiri dari 17 perumahan, 17 hunian apartemen dan 2 perkantoran. Jumlah ini akan terus berkembang seiring lahirnya inovasi-inovasi terbaru dari Perseroan.

2. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

a. **Penjualan**

Rincian pendapatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

dalam Rupiah penuh

Rincian Penjualan	31 Desember 2017	2016	2015
Real Estat	1.012.521.512.480	1.840.264.113.682	1.252.613.955.083
Jasa Properti	122.432.908.550	113.023.210.339	152.702.670.191
Hotel	132.861.199.081	88.201.741.947	-
Jasa Konstruksi	79.642.186.880	7.029.691.645	30.587.023.023
Aktivitas Perdagangan	181.040.270.337	-	-
Potongan Penjualan	(748.756.073)	-	-
PENJUALAN BERSIH	**1.527.749.321.256**	**2.048.518.757.613**	**1.435.903.648.297**

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 1.527.749.321.256 mengalami penurunan sebesar Rp520.769.436.357atau sebesar 25,42% dari penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 2.048.518.757.613. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan real estat akibat melemahnya serapan pasar atas industri properti serta adanya keterlambatan perizinan untuk beberapa proyek baru yang berdampak pada aktivitas pemasaran sehingga berkurangnya penjualan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp2.048.518.757.613 mengalami peningkatan sebesar Rp 612.615.109.316 atau sebesar 42,66% dari penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp1.435.903.648.297. Penjualan bersih ini berasal dari tiga segmen usaha yaitu realty, properti, dan konstruksi. Kontribusi masing-masing segmen terhadap penjualan bersih di tahun 2016 adalah realty 89,83%, properti 9,82%, dan konstruksi 0,34%.

Peningkatan penjualan dari segmen real estat untuk tahun 2016 dikontribusi dari beberapa unit kerja diantaranya Unit kerja Properti, Tamansari Metropolitan Manado, Tamansari Skylounge Balikpapan, serta Penjualan tanah kepada PT Jakarta River City dan PT Makasar Coastal City. Peningkatan penjualan tersebut meningkatan laba bersih Perseroan untuk Tahun 2016 dibandingkan Tahun 2015.

b. Beban

Rincian beban Perseroan adalah sebagai berikut:

dalam Rupiah penuh

Rincian Beban	2017	2016	2015
Beban Pokok Penjualan	**(1.228.685.839.980)**	**(1.607.528.926.072)**	**(1.192.444.704.493)**
Real Estat dan apartemen	(759.415.671.676)	(1.395.534.806.920)	(1.000.760.573.567)
Jasa Properti	(239.317.030.595)	(194.314.026.446)	(158.155.721.050)
Jasa Konstruksi	(72.356.218.381)	(17.680.092.706)	(33.528.409.876)
Aktivitas Perdagangan	(157.596.919.328)	-	-
Beban Usaha	**(64.281.210.855)**	**(49.786.667.360)**	**(35.298.687.655)**
Beban Keuangan	(678.527.271)	(7.294.140.426)	(44.031.586)
Biaya Informatika	(1.026.417.906))	(614.586.808)	(810.195.363)
Biaya Pemasaran	(515.976.055)	(1.690.322.130)	(1.076.366.169)
Biaya Fasilitas Kantor	(12.434.658.583)	(9.229.048.999)	(7.249.558.998)
Biaya Personalia	(47.128.268.400)	(27.473.345.134)	(24.312.511.089)
Biaya Pengembangan	(2.497.362.640)	(3.485.223.861)	(1.806.024.450)
Pendapatan Lain-Lain	**88.695.336.134**	**63.624.437.422**	**14.908.559.017**
Beban Lain-Lain	**(21.059.287.554)**	**(15.222.797.736)**	**(2.826.661.284)**
Beban Keuangan	**(79.171.534.110)**	**(11.568.637.590)**	**(49.409.895.449)**
Bagian laba (Rugi) Entitas Asosiasi dan/atau ventura bersama	**(79.655.760)**	**164.619.817**	**-**
Beban Pajak	**(50.670.083.442)**	**(58.317.607.000)**	**(71.622.246.555)**

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Beban pokok penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.228.685.839.980 mengalami penurunan sebesar Rp378.843.086.092 atau sebesar 23,57% dari beban pokok penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.607.528.926.072. Hal ini terutama disebabkan oleh menurunnya beban pokok penjualan real estat seiring dengan penurunan penjualannya.

Beban usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp64.281.210.855 mengalami peningkatan sebesar Rp14.494.543.495 atau sebesar 29,11% dari beban usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp49.786.667.360. Hal ini terutama disebabkan oleh meningkatnya biaya personalia seiring dengan penambahan jumlah pegawai seiring dengan penggabungan PT Wika Industri Energi dengan Perseroan pada tahun 2017.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Beban pokok penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016adalah sebesar Rp1.607.528.926.072 mengalami peningkatan sebesar Rp415.084.221.579atau sebesar 34,81% dari beban pokok penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp1.192.444.704.493. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban pokok penjualan real estat dan jasa properti seiring dengan peningkatan penjualan.

Beban usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp49.786.667.360 mengalami peningkatan sebesar Rp14.487.979.705 atau sebesar 41,04% dari beban usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 35.298.687.655. Hal ini terutama disebabkan oleh meningkatnya biaya keuangan dan biaya personalia.

c. Laba Usaha

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp302.418.319.001, mengalami penurunan sebesar Rp137.186.484.866 atau sebesar 31,21% dari laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp439.604.803.867. Hal ini terjadi seiring dengan penurunan penjualan pada tahun bersangkutan. Pada tahun 2017, Perseroan mencatatkan adanya laba atas akuisisi WINNER senilai Rp19.085.762.574 serta nilai wajar atas properti investasi sebesar Rp58.299.347.390.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 439.604.803.867, mengalami peningkatan sebesar Rp 219.362.649.986 atau sebesar 99,60% dari laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 220.242.153.882. Hal ini terjadi seiring dengan meningkatnya penjualan pada tahun bersangkutan. Pada tahun 2016, Perseroan mencatatkan adanya laba atas akuisisi PT Kurnia Realty Jaya ("KRJ") senilai Rp 51.474.653.939 serta nilai wajar atas properti investasi sebesar Rp 4.010.424.772.

d. Laba Sebelum Pajak

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Laba sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp192.243.464.247, mengalami penurunan sebesar Rp180.793.098.453 atau sebesar 48,47% dari laba sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 373.036.562.700.Hal ini terjadi seiring dengan menurunnya penjualan pada tahun bersangkutan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Laba sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar *Rp* 373.036.562.700, mengalami peningkatan sebesar Rp 265.800.515.862 atau sebesar 247,86% dari laba sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 107.236.046.839. Hal ini terjadi seiring dengan meningkatnya penjualan pada tahun bersangkutan.

e. Laba Periode Berjalan

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 172.497.045.689, mengalami penurunan sebesar Rp197.386.133.406 atau sebesar 53,36% dari laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp369.883.179.095. Hal ini disebabkan oleh turunnya penjualan pada tahun bersangkutan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 369.883.179.095, mengalami peningkatan sebesar Rp270.673.167.217 atau sebesar 272,83% dari laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 99.210.011.878. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya penjualan pada tahun bersangkutan.

f. Penghasilan Komprehensif Lain

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Terdapat kerugian program imbal kerja pasti sebesar Rp4.158.737.950. Nilai ini mengalami peningkatan dibadingkan tahun 31 Desember 2016 yang hanya mencatatkan kerugian program kerja imbalan kerja pasti sebesar Rp271.165.889.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Pada 31 Desember 2015 terdapat keuntungan program aktuarial atas imbalan kerja pasti Rp3.599.565.235 dimana nilai ini lebih besar dibandingkan dengan 31 Desember 2016 yang hanya mencatatkan kerugian program kerja imbalan kerja pasti sebesar Rp271.165.889.

g. Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Laba komprehensif Perseroan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 169.831.267.031, mengalami penurunan sebesar Rp204.468.280.208 atau sebesar (54,63%) dari laba komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp374.229.547.239. Hal ini terjadi sebagai dampak menurunnya penjualan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Laba komprehensif Perseroan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp374.229.547.239, mengalami peningkatan sebesar Rp271.489.970.126 atau sebesar 264,07% dari laba komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 102.809.577.113. Hal ini terjadi sebagai dampak meningkatnya penjualan.

3. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

Berikut adalah posisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan pada yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016 dan 31 Desember 2015:

Aset

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2016

Aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 6.284.755.329.323, mengalami peningkatan sebesar Rp 1.286.369.995.639 atau sebesar 25,74% dari aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 4.998.385.333.684. Hal ini terutama terjadi karena peningkatan tanah yang belum dikembangkan sesuai dengan strategi Perseroan untuk fokus dalam meningkatkan *Landbank* di samping pengembangan tanah pembangunan tersebut. Adapun strategi Perseroan untuk meningkatkan *landbank* ini difokuskan pada lahan-lahan yang dapat dengan segera dikembangkan oleh Perseroan.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp4.998.385.333.684, mengalami peningkatan sebesar Rp 2.055.061.550.885 atau sebesar 69,82% dari aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 2.943.323.782.800. Hal ini terutama terjadi seiring dengan peningkatan persediaan dimana Perseroan melakukan akuisisi PT Kurnia Realty Jaya sehingga persediaan terkonsolidasi, serta percepatan pembangunan Tamansari Sky Lounge Balikpapan.

Aset Lancar

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2016

Aset lancar Perseroan meningkat sebesar Rp741.246.898.674 atau setara 17,40% dari sebesar Rp4.260.257.115.525 menjadi sebesar Rp5.001.504.014.199. Peningkatan ini terutama dikontribusi oleh meningkatnya piutang usaha dari pihak berelasi, tagihan bruto, kas dan setara kas, serta piutang lain-lain pihak ketiga.

Piutang usaha dari pihak berelasi meningkat hingga 30,42% sebesar Rp388.269.825.634 dari sebesar Rp1.276.336.494.790 menjadi sebesar Rp1.664.606.320.424. Peningkatan ini terjadi terutama karena bertambahnya penjualan tanah ke PT Jakarta River City. Piutang usaha dari pihak ketiga juga meningkat hingga 27,93% atau sebesar Rp 82.425.077.295 dari sebesar Rp 295.159.935.154 menjadi sebesar Rp 377.585.012.449 terjadi karena meningkatnya penjualan real estat di Tamansari Jivva.

Tagihan bruto pemberi kerja meningkat sebesar Rp118.440.126.211 atau setara 430,86% dari sebesar Rp 27.489.459.922 menjadi sebesar Rp145.929.586.133. Hal ini terutama disebabkan karena adanya konsolidasi dari PT Wijaya Karya Industri Energi pada tahun 2017 dimana PT Wijaya Karya Industri Energi memiliki tagihan bruto pemberi kerja atas proyek penyediaan Lampu Tenaga Surya Hemat Energi (LTSHE) oleh Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral di Papua.

Kas dan setara kas meningkat sebesar Rp 77.901.806.302 atau setara 14,24% dari sebesar Rp547.155.548.342 menjadi sebesar Rp625.057.354.644. Peningkatan ini terjadi seiring dengan peningkatan deposito yang disimpan pada bank terutama karena adanya penerbitan MTN di tahun 2017.

Piutang lain-lain pihak berelasi meningkat sebesar Rp 62.734.635.629 atau setara 505,48% dari sebesar Rp 12.411.022.830 menjadi sebesar Rp 75.145.658.459. Peningkatan ini terjadi karena adanaya *shareholder loan* kepada PT Wijaya Karunia Realtindo dan PT Jakarta River City.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp4.260.257.115.525, mengalami peningkatan sebesar Rp2.071.702.953.800 atau sebesar 94,66% dari aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 2.188.554.161.725. Hal ini terjadi terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan, piutang usaha pihak ketiga dan pihak berelasi, serta kas dan setara kas.

Persediaan meningkat sebesar Rp1.034.937.860.556 atau setara 126,41% dari sebesar Rp 818.730.635.279 menjadi sebesar Rp 1.853.668.495.835. Hal ini terjadi seiring dengan adanya akuisisi PT Kurnia Realty Jaya sehingga persediaan terkonsolidasi serta percepatan pembangunan Tamansari Sky Lounge Balikpapan.

Piutang usaha pihak ketiga menurun sebesar Rp549.762.824.864 atau setara 65,07% dari sebesar Rp 844.922.760.018 menjadi sebesar Rp 295.159.935.154 akibat pencairan piutang pihak ketiga di Tamansari La Grande, Tamansari Papilio, Tamansari Parama, dan Tamansari Hive Office. Piutang usaha pihak berelasi meningkat sebesar Rp1.262.152.791.932 atau setara 8.898,61% dari sebesar Rp14.183.702.858 menjadi sebesar Rp 1.276.336.494.790 akibat penjualan tanah kepada PT Jakarta River City dan PT Makassar Costal City.

Kas dan setara kas meningkat sebesar Rp 312.974.528.605 atau setara 133,65% dari sebesar Rp 234.181.019.737 menjadi sebesar Rp547.155.548.342 terutama disebabkan karena adanya penjualan tanah.

Aset Tidak Lancar

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2016

Aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 1.283.251.315.124, mengalami peningkatan sebesar Rp 545.123.096.965 atau sebesar 73,85% dari aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 738.128.218.159. Hal ini terjadi disebabkan oleh meningkatnya tanah belum dikembangkan, properti investasi, aset lain-lain serta aset tetap bersih.

Tanah untuk pengembangan meningkat sebesar Rp287.371.549.393 atau setara 323,16% dari sebesar Rp 88.925.318.751 menjadi sebesar Rp376.296.868.144 sebagai akibat dari meningkatnya pembelian tanah di beberapa lokasi seperti Tamansari Sepinggan-Balipapan, Tanah MT. Haryono-Jakarta, Tamansari Gangga Ext.-Bali, Tanah Palembang, & Tanah Patra Jasa-Jakarta.

Properti Investasi meningkat sebesar Rp72.907.000.000 atau setara 19,73% dari sebesar Rp 369.563.800.000 menjadi sebesar Rp 442.470.800.000 yang terjadi seiring dengan meningkatnya nilai wajar atas investasi Perseroan yang dilakukan tahun 2017 pada properti investasi yaitu Tamansari Hive Office dan Pesona Bali.

Aset tetap bersih meningkat sebesar Rp71.814.139.651 atau setara 123,36% dari sebesar Rp58.216.759.179 menjadi sebesar Rp 130.030.898.830 terutama sebagai akibat dari penyerahan kantor Perseroan di gedung Tamansari Hive Office lantai 12 dan 15.

Aset tak berwujud muncul pada tahun 2017 sebesar Rp116.690.169.701 yaitu merk dagang WIKA, Wika SWH, dan saluran distribusi ke seluruh Indonesia: Distributor, Dealer, Agen, dan Outlet yang dimiliki entitas anak yaitu WINNER.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 738.128.218.159, mengalami penurunan sebesar Rp16.641.402.916 atau setara 2,20**%** dari aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp754.769.621.075. Hal ini terjadi terutama disebabkan oleh penurunan tanah yang belum dikembangkan dan aset lain-lain.

Tanah untuk pengembangan menurun sebesar Rp166.111.570.715 atau setara 65,13% dari sebesar Rp 255.036.889.466 menjadi sebesar Rp88.925.318.751 sebagai dampak dari penjualan Tamansari Parangloe - Makassar.

Aset lain-lain menurun sebesar Rp30.185.836.348 atau setara 31,16% dari sebesar Rp 96.861.699.839 menjadi sebesar Rp 66.675.863.491 sebagai akibat dari penurunan retensi bank dan beban pengembangan ditangguhkan.

LIABILITAS

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2016

Liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.737.286.390.429 mengalami peningkatan sebesar Rp526.726.036.618 atau sebesar 16,41% dari liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 3.210.560.353.816. Hal ini terjadi terutama karena adanya penerbitan MTN V dan VI Wika Realty Tahun 2017 dengan nilai total sebesar Rp750.000.000.000.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp3.210.560.353.816, mengalami peningkatan sebesar Rp1.242.135.701.553 atau sebesar 63,10% dari aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 1.968.424.652.258. Hal ini terjadi terutama karena peningkatan uang muka yang dikontribusi oleh bisnis

real estat Perseroan dan peningkatan uang muka dari akuisisi PT Kurnia Realty Jaya oleh Perseroan.

Liabilitas Jangka Pendek

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2016

Liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp2.040.993.532.595, mengalami penurunan sebesar Rp643.153.948.045 atau sebesar 23,96% dari liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp2.684.147.480.595. Hal ini terjadi terutama disebabkan karena penurunan utang bank jangka pendek pihak ketiga dan pihak berelasi, Medium Term Notes, Utang usaha pihak ketiga serta utang lain-lain pihak ketiga.

Utang bank jangka pendek pihak ketiga menurun sebesar Rp343.863.730.749 setara 89,25% dari sebesar Rp385.278.580.188 menjadi sebesar Rp41.414.849.439 atau sebagai akibat adanya pembayaran utang bank oleh Perseroan.

Utang bank jangka pendek pihak berelasi menurun sebesar Rp160.594.518.974 atau setara 81,41% dari sebesar Rp197.269.538.994 menjadi sebesar Rp36.675.020.020 sebagai akibat pembayaran utang bank oleh Perseroan.

Medium Term Notes menurun sebesar Rp250.000.000.000 atau setara 58,82% dari sebesar Rp425.000.000.000 menjadi sebesar Rp175.000.000.000 sebagai akibat dari reklasifikasi atas penerbitan MTN IV Tahun 2016 sebesar Rp250.000.000.000 ke dalam utang MTN jangka panjang.

Utang usaha pihak ketiga menurun sebesar Rp169.554.888.538 atau setara 42,58% dari sebesar Rp398.215.481.668 menjadi sebesar Rp228.660.593.130 sebagai akibat dari penurunan disebabkan oleh pembayaran kepada pemasok dan kontraktor.

Utang lain-lain pihak ketiga menurun sebesar Rp143.686.703.876 atau setara 67,54% dari sebesar Rp212.756.866.632 menjadi sebesar Rp69.070.162.756 sebagai akibat dari penurunan utang dari segmen Real Estat.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp2.684.147.480.595, mengalami peningkatan sebesar Rp 1.233.215.241.715 atau sebesar 84,99% dari liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 1.450.932.238.875. Hal ini terutama disebabkan oleh meningkatnya uang muka pelanggan, beban yang masih harus dibayar, utang usaha pihak ketiga, utang usaha pihak berelasi, *Medium Term Notes* dan utang lain-lain pihak ketiga.

Uang muka dari pelanggan meningkat sebesar Rp350.487.535.741 atau setara 153,09% dari sebesar Rp228.940.297.529 menjadi sebesar Rp579.427.833.270 sebagai akibat dari peningkatan uang muka yang dikontribusi oleh bisnis real estat Perseroan dan peningkatan uang muka dari akuisisi PT Kurnia Realty Jaya oleh Perseroan.

Beban yang masih harus dibayar meningkat sebesar Rp181.258.650.508 atau setara 104,02% dari sebesar Rp174.246.088.550 menjadi sebesar Rp355.504.739.058 sebagai akibat dari adanya peningkatan pada biaya produksi, biaya pengelolaan, dan biaya usaha.

Utang usaha pihak berelasi meningkat sebesar Rp6.030.467.728 atau setara 78,90% dari sebesar Rp7.642.958.937 menjadi sebesar Rp13.673.426.665 sebagai akibat dari peningkatan utang kontraktor atas akuisisi PT Kurnia Realty Jaya.

Medium Term Notes meningkat sebesar Rp176.000.000.000 atau setara 70,68% dari sebesar Rp 249.000.000.000 menjadi sebesar Rp425.000.000.000. Hal ini terjadi seiring dengan adanya pembayaran MTN IV Tahun 2016 Rp249.000.000.000 dan penerbitan MTN IV Berkelanjutan Tahun 2016 sebesar Rp250.000.000.000 serta reklasifikasi MTN III Tahun 2015 pada tahun 2016 sebesar Rp175.000.000.000.

Utang lain-lain pihak ketiga meningkat sebesar Rp161.816.518.871 atau setara 317,66% dari sebesar Rp50.940.347.761 menjadi sebesar Rp212.756.866.632 sebagai akibat dari peningkatan kebutuhan untuk pelaksanaan proyek dari pemberi kerja real estat yang memiliki nilai peningkatan sejumlah Rp180.967.832.277 atau setara dengan peningkatan sejumlah 614,94% dari tahun sebelumnya.

Liabilitas Jangka Panjang

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2016

Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017adalah sebesar Rp 1.696.292.857.884 mengalami peningkatan sebesar Rp1.169.879.984.663 atau sebesar 222,24% dari liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 526.412.873.221. Hal ini terjadi disebabkan oleh meningkatnya Medium Term Notes, utang kepada pihak berelasi dan utang bank jangka panjang dengan pihak berelasi.

Medium Term Notes meningkat sebesar Rp1.000.000.000.000 seiring dengan adanya penerbitan MTN V dan VI Tahun 2017 masing-masing sebesar Rp250.000.000.000 dan Rp500.000.000.000 serta adanya reklasifikasi MTN IV Berkelanjutan Tahun 2016 sebesar Rp250.000.000.000.

Utang kepada pihak berelasi meningkat sebesar Rp 183.068.922.635 atau setara dengan 178,85%dari sebesar Rp102.357.505.750 menjadi sebesar Rp285.426.428.385 peningkatan ini sebagai akibat dari peningkatan kredit modal kerja dari induk, PT Wijaya Karya (Persero) Tbk, yang berjumlah Rp192.359.340.140 dengan tujuan untuk kepentingan modal kerja Perseroan.

Utang bank jangka panjang dengan pihak berelasi meningkat sebesar Rp177.329.672.405 akibat dari peningkatan pinjaman bank pihak berelasi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero),Tbk terkait pembangunan Tamansari Skylounge Balikpapan.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 526.412.873.221, mengalami peningkatan sebesar Rp8.920.459.838 atau sebesar 1,72% dari liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp517.492.413.383.Hal ini terjadi disebabkan oleh meningkatnya utang bank jangka panjang dengan pihak ketiga, utang kepada pihak berelasi, dan utang bagi hasil. Di samping itu, terdapat penurunan saldo Medium Term Notes.

Utang bank jangka panjang dengan pihak ketiga meningkat sebesar Rp96.333.328.916 atau setara 126,64% dari sebesar Rp76.071.191.775 menjadi sebesar Rp172.404.520.691 sebagai akibat dari adanya kredit pinjaman dari PT Bank CIMB Niaga,Tbk *tranche B* yang senilai Rp172.447.870.000.

Utang kepada pihak berelasi menurun sebesar Rp 82.225.701.035 atau setara -100% dari sebesar Rp82.225.701.035 menjadi sebesar Rp - sebagai akibat dari pelunasan kredit modal kerja dari PT Wijaya Karya (Persero) Tbk dengan tujuan untuk kepentingan modal kerja Perseroan.

Utang bagi hasil dengan pihak ketiga meningkat sebesar Rp68.894.380.628 atau setara 48,61% dari sebesar Rp141.737.236.076 menjadi sebesar Rp210.631.616.704 sebagai akibat dari meningkatnya kewajiban yang belum dibayarkan kepada pihak KSO.

Medium Term Notes menurun sebesar Rp175.000.000.000 seiring dengan adanya pelunasan MTN IV Berkelanjutan Tahun 2016.

EKUITAS

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2016

Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp2.547.468.938.894, mengalami peningkatan sebesar Rp759.643.959.021 atau sebesar 42,49% dari ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp1.787.824.979.873. Hal ini terjadi disebabkan oleh peningkatan Modal Saham yang sejumlah Rp567.348.320.000 atau setara dengan 48,34%, peningkatan tambahan modal disetor sejumlah Rp53.047.067.920 atau tumbuh sebesar 112,90% dari periode sebelumnya, dan peningkatan saldo laba yang signifikan sejumlah Rp86.131.348.187 dari periode sebelumnya.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp1.787.824.979.873, mengalami peningkatan sebesar Rp812.925.849.331 atau sebesar 83,39% dari ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp974.899.130.542. Hal ini terjadi disebabkan oleh peningkatan modal saham yang sejumlah Rp551.538.991.600 atau setara dengan 88,65%, dan peningkatan saldo laba sejumlah Rp 234.136.316.159 atau setara dengan 90,30% dari periode sebelumnya.

7. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp618.177.684.708, meningkat sebesar Rp247.512.119.014 atau 66,78% jika dibandingkan dengan kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp370.665.565.694. Peningkatan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi terutama disebabkan oleh penurunan penjualan real estat pada periode tahun 2017 sehingga mengakibatkan penurunan pada penerimaan kas dari pelanggan. Arus kas masuk dari aktivitas operasi berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 1.034.200.647.287 serta Penerimaan Bunga sebesar Rp6.224.414.252. Sedangkan arus kas keluar dari aktivitas operasi terdiri dari Pembayaran Kas Kepada Pemasok sebesar Rp1.486.398.704.176, Pembayaran Beban Usaha Rp8.257.993.083, Pembayaran Kepada Direksi dan Karyawan sebesar Rp42.146.830.802, pembayaran bunga pinjaman sebesar Rp79.171.534.110, Pembayaran Pajak Penghasilan sebesar Rp42.323.707.410, serta pembayaran lainnya sebesar Rp303.976.666.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp274.034.215.317 meningkat sebesar Rp68.322.541.053 atau 33,21% jika dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp205.711.674.264. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya pada perolehan tanah untuk pengembangan real estat.Hal ini adalah dampak dari penurunan penjualan Peseroan pada periode 2017. Arus kas masuk dari aktivitas investasi berasal dari Penurunan Jaminan yang Diberikan yaitu sebesar Rp14.715.560.976. Sedangkan arus kas untuk aktivitas investasi yaitu perolehan aset tetap sebesar Rp88.634.226.896, Perolehan Tanah untuk Pengembangan sebesar Rp184.815.549.397, dan Perolehan Investasi Perusahaan Asosiasi sebesar Rp15.300.000.000.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp970.113.706.327, meningkat sebesar Rp80.761.937.764 atau 9,08% jika dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp889.351.768.563. Kenaikan tersebut disebabkan terutama oleh kenaikan perolehan dana pada pihak berelasi, modal yang disetor oleh investor Perseroan, dan juga penerimaan dana MTN di periode tahun 2017. Arus kas masuk berasal dari Penerimaan Utang Bank sebesar Rp 255.419.541.866, kenaikan utang pihak berelasi sebesar Rp 192.359.340.140, penambahan modal disetor sebesar Rp 620.434.875.888 serta penerimaan MTN sebesar Rp 750.000.000.000. Sedangkan arus kas keluar berasal dari Pembayaran Utang Bank sebesar Rp754.952.639.875 serta pembayaran dividen sebesar Rp93.147.411.692.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp370.665.565.694, meningkat sebesar Rp118.400.599.908 atau 46,94% jika dibandingkan dengan kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp252.264.965.786. Peningkatan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi terutama disebabkan oleh kenaikan dana pembayaran kepada pemasok yang sebesar 50,97% dari periode tahun perbandingan . Arus kas masuk dari aktivitas operasi berasal dari Penerimaan Kas dari Pelanggan sebesar Rp 1.749.447.021.616 dan Penerimaan Bunga sebesar Rp 3.069.379.938. Sedangkan arus kas keluar untuk aktivitas operasi adalah Pembayaran Kas Kepada Pemasok sebesar Rp2.018.482.501.057, Pembayaran Beban Usaha sebesar Rp19.789.733.237, Pembayaran Kepada Direksi dan Karyawan sebesar Rp27.460.624.459, Pembayaran Bunga Pinjaman Rp11.568.637.590, Pembayaran Pajak Penghasilan sebesar Rp32.534.402.100 serta pembayaran lainnya Rp13.346.068.805.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp205.711.674.264 menurun sebesar Rp 27.230.171.140 atau 11,69% jika dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp232.941.845.404. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan pada investasi tanah untuk pengembangan real estat bila dibandingkan pada periode tahun sebelumnya. Arus kas keluar untuk aktivitas investasi terdiri dari kenaikan jaminan yang diberikan sebesar Rp12.588.377.147, Perolehan Aset Tetap sebesar Rp 4.204.168.177, Perolehan Tanah untuk Pengembangan sebesar Rp142.459.128.940, serta Perolehan Investasi Perusahaan Asosiasi sebesar Rp46.460.000.000.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp889.351.768.563, meningkat sebesar Rp353.495.976.316 atau 65,97% jika dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp535.855.792.247. Kenaikan signifikan tersebut disebabkan terutama oleh pertumbuhankenaikan pinjaman bank, pihak berelasi, dan penambahan modal disetor oleh investor Perseroan. Arus kas masuk dari aktivitas pendanaan terdiri dari Penerimaan Utang Bank Rp 754.952.639.858, kenaikan Utang Pihak Berelasi sebesar Rp 89.753.335.293, penambahan modal disetor sebesar Rp 484.106.853.778, dan penerimaan MTN Rp 250.000.000.000. Sedangkan arus kas keluar untuk aktivitas pendanaan terdiri dari Pembayaran Utang Bank sebesar Rp414.908.919.157, Pembayaran Dividen sebesar Rp25.552.141.209, pembayaran MTN sebesar Rp249.000.000.000.

8. PEMBATASAN ENTITAS ANAK ATAS PENGALIHAN DANA

Tidak terdapat pembatasan yang ada terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan dan dampak dari adanya pembatasan tersebut terhadap kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban pembayaran tunai.

9. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Rasio Solvabilitas

RASIO SOLVABILITAS (%)	31 Desember 2017	2016	2015
Rasio Total Kewajiban Terhadap Aset (%)	59,47%	64,23%	66,88%
Rasio Total Liabilitas Terhadap Ekuitas (%)	146,71%	179,58%	201,91%
Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas (%)	67,35%	71,72%	87,34%
Rasio EBITDA Terhadap Beban Bunga(%)	362,54%	3.330,24%	318,19%
Rasio Total Ekuitas Terhadap Total Aset	40,53%	35,77%	33,12%

Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 59,47%, 64,23%, dan 66,88%. Penurunan rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan hal ini disebabkan oleh adanya pertumbuhan aset yang lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan liabilitas.

Rasio Utang Terhadap Ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 146,71%, 179,58%, dan 201,91%. Penurunan Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan terutama disebabkan oleh pertumbuhan ekuitas Perseroan jauh lebih signifikan dibandingkan pertumbuhan liabilitas Perseroan di periode tahun 2017.

Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 67,35%, 71,72%, dan 87,34%. Penurunan rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas Perseroan terutama disebabkan oleh adanya pelunasan utang yang cukup signifikan di tahun 2017.

Rasio EBITDA terhadap beban bunga Peseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 362,54%, 3.330,24%, dan 318,19%. Kenaikan terjadi pada Tahun 2016 dikarenakan Laba Perseroan yang mengalami kenaikan sedangkan beban bunga perseroan turun dari tahun sebelumnya .

Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 40,53%, 35,77%, dan 33,12%. Peningkatan rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan terutama disebabkan oleh peningkatan aset Perseroan di tahun 2017.

Rasio Profitabilitas

	31 Desember 2017	2016	2015
Marjin Laba Kotor – Gross profit Margin (%)	19,58%	21,53%	16,96%
Marjin Laba Usaha – *Operating Profit Margin (%)*	19,80%	21,46%	15,34%
Marjin Laba Komprehensif Tahun Berjalan *(%)*	11,12%	18,27%	7,16%
Tingkat Pengembalian Aset - ROA (%)	3,06%	7,46%	3,64%
Tingkat Pengembalian Modal - ROE (%)	6,82%	20,96%	10,18%
Tingkat Pengembalian Investasi - ROI (%)	4,57%	7,71%	5,34%

Margin laba usaha (*Operating Profit Margin*) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 19,80%, 21,46%, dan 15,34%.Penurunan rasio margin laba usaha (*Operating Profit Margin*) Perseroan pada tahun 2017 disebabkan oleh adanya penurunan laba usaha pada tahun 2017.

Margin laba komprehensif tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 11,12%, 18,27%, dan 7,16%. Penurunan terjadi seiring penurunan laba bersih pada tahun 2017.

Tingkat Pengembalian Aset (ROA) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 3,06%, 7,46%, dan 3,64%.Penurunan ini terutama terjadi seiring penurunan labar bersih paada tahun 2017.

Tingkat Pengembalian Ekuitas (ROE) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 6,82%, 20,96%, dan 10,18%. Penurunan ini terutama terjadi seiring penurunan laba bersih paada tahun 2017.

Rasio Likuiditas

Keterangan	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Rasio Kas – *Cash Ratio* (%)	30,63 %	20,38 %	16,14 %
Rasio Cepat – *Quick Ratio* (%)	155,42 %	89,66 %	94,41 %
Rasio Lancar – *Current Ratio* (%)	245,05 %	158,72 %	150,84 %

Rasio kas (*Cash Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 30,63%, 20,38%, dan 16,14%. Kenaikan ini terutama terjadi seiring kenaikan saldo kas sepanjang tahun berjalan.

Rasio cepat (*Quick Ratio*) pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 155,42%, 89,66%, 94,41%. Kenaikan ini terutama terjadi seiring peningkatan total aset lancar yang lebih besar dari peningkatan persediaannya.

Rasio lancar (*Current Ratio*) Perseroan tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 245,05%, 158,72%, 150,84%. Kenaikan ini terutama terjadi seiring kenaikan saldo kas sepanjang tahun berjalan.

Sumber utama likuiditas internal Perseroan berasal dari kas dan piutang usaha. Sedangkan sumber eksternal Perseroan berasal dari pinjaman perbankan dan dana hasil penerbitan MTN. Dari beberapa sumber tersebut, terdapat sumber likuiditas yang material yang belum digunakan yaitu dana dari hasil penerbitan MTN V dan VI Tahun 2017. Adapun sebagian penggunaan dana MTN tersebut akan digunakan untuk MTN III Tahun 2015 yang akan jatuh tempo pada bulan Mei 2018 serta investasi pembelian tanah sesuai tujuan yang tercantum dalam info memo penerbitan MTN. Dengan mempertimbangkan sumber daya keuangan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi, fasilitas bank dan dana hasil penawaran umum, Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan masih memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasi dan membayar utang. Tidak ada kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/ atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan.

10. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Perseroan mempunyai pinjaman yang masih terutang pada tanggal laporan keuangan terakhir per 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 1.430.419.541.864 yang terdiri dari utang bank sebesar Rp255.419.541.864 dan Medium Term Notes sebesar Rp1.175.000.000.000. Perseroan memiliki saldo pinjaman jangka pendek dan pinjaman jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar 6,83% dan 31,44% dari total liabilitas.

11. BELANJA MODAL

Jumlah belanja modal Perseroan adalah sebesar Rp288.749.776.293, Rp193.123.297.117 dan Rp231.897.676.031 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017, 2016, dan 2015. Perseroan berencana melakukan investasi barang modal dalam bentuk pembelian tanah atau akuisisi senilai Rp3.474.394.068.421 untuk meningkatkan landbank dan persediaan bagi Perseroan. Perseroan tidak memiliki perjanjian untuk tujuan pembelian barang modal . Sebagian besar investasi barang modal dilakukan di Jakarta & Kota-kota besar lainnya.

Untuk mendanai belanja modal tersebut, Perseroan menggunakan dana dari ekuitas Perseroan. Per tahun 2018, rencana investasi barang modal ini dilakukan sejak awal tahun. Sampai prospektus diterbitkan, Perseroan telah merealisasikan investasi barang modal tersebut sebesar 10%. Tidak terdapat sanksi atas investasi barang modal yang dilakukan oleh Perseroan. Dengan adanya investasi barang modal tersebut, diharapkan dalam satu tahun mendatang Perseroan dapat mencapai pertumbuhan aset hingga 61,54%, Penjualan meningkat sebesar 92,73% serta diiringi dengan pertumbuhan laba bersih hingga 79,74%.

12. MATA UANG ASING

Tidak terdapat risiko fluktuasi kurs mata uang asing dikarenakan Perseroan tidak memiliki eksposur mata uang asing. Tidak terdapat suku bunga floating dalam fasilitas pinjaman yang dimiliki Perseroan. Eksposure terhadap suku bunga perusahaan dinilai rendah apabila ditinjau dari sisi neraca, namun Peseroan terus memonitor hal ini untuk meminimalkan dampak negatif terhadap perusahaan. Pinjaman yang dikeluarkan pada tingkat suku bunga variabel mengekspose Perseroan terhadap arus kas dari risiko tingkat suku bunga.

Peningkatan/penurunan atas inflasi dan perubahan kurs valuta asing akan berdampak terhadap perubahan harga jual, pendapatan bersih, dan laba operasi Perseroan dikarenakan dalam proses produksi beberapa jenis barang masih mengandalkan barang impor dari luar negeri maupun pembelian barang didalam negeri namun harganya mengikuti kurs mata uang asing.

RISIKO USAHA

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

- Ketergantungan Terhadap Kondisi Pasar Properti di Indonesia

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

- Risiko Regulasi dan Perijinan
- Risiko Persaingan
- Risiko Masuk Ke Daerah Baru
- Risiko Legalitas Tanah
- Risiko Produk *High Rise*
- Risiko Perubahan Selera Pasar
- Risiko Dalam Menentukan Mitra KSO
- Risiko Kenaikan dan Kelangkaan Harga Bahan Baku/Material
- Risiko Kredit Konsumen
- Risiko Dalam Pemilihan Mitra Kerja (Subkontraktor/Supplier)
- Risiko Sumber Daya Manusia

C. RISIKO UMUM

- Risiko Melambatnya Pertumbuhan Ekonomi atau Pertumbuhan Ekonomi Negatif di Indonesia
- Risiko Kondisi Politik Indonesia
- Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
- Risiko Terjadinya Bencana Alam
- Risiko Keamanan
- Risiko Faktor Sosial

D. RISIKO BAGI INVESTOR

- Likuiditas saham Perseroan
- Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari
- Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

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

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Terdapat kejadian penting setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 9 April 2018 atas laporan posisi keuangan perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan HLB Hadori Sugiarto Adi & Rekan, akuntan publik independen,dengan opini Tanpa Modifikasian, ditandatangani oleh Abdul Khoir, CPA. Kejadian Penting Setelah Tanggal Laporan Akuntan Publik dapat dilihat pada Prospektus.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan berkedudukan di Jakarta Timur, didirikan dengan nama "PT Wijaya Karya Realty" disingkat PT Wika Realty sebagaimana termaktub dalam akta Perseroan Terbatas PT Wijaya Karya Realty No. 17 tanggal 20 Januari 2000, yang dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta *juncto* akta Perubahan Anggaran Dasar No. 19 tanggal 20 April 2000, yang dibuat di hadapan Nila Noordjasmani Soeyasa Besar S.H., pengganti dari Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. C-20856 HT.01.01.TH.2000 tanggal 15 September 2000, serta telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Timur di bawah No. 986/BH.09.04/XII/2000 tanggal 20 Desember 2000 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 1682, Berita Negara Republik Indonesia No. 22 tanggal 16 Maret 2001 ("**Akta Pendirian**").

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali diubah dan perubahan anggaran dasar Perseroan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Wijaya Karya Realty No. 1 tanggal 1 Maret 2018, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0004812.AH.01.02. Tahun 2018 tanggal 1 Maret 2018 serta telah didaftarkan dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03.0090516 tanggal 1 Maret 2018 dan keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0029690.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 1 Maret 2018 ("**Akta No. 1/2018**) yang antara lain isinya (i) mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar untuk disesuaikan dengan Peraturan No. IX.J.1, Peraturan OJK No. 32/2014 *juncto* Peraturan OJK No. 10/2017 dan Peraturan OJK No. 33/2014; (ii) menyetujui perubahan status dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka; dan (iii) menyetujui rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan untuk ditawarkan kepada masyarakat serta dicatatkan di BEI *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Wijaya Karya Realty No. 21 tanggal 6 April 2018, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0007815.AH.01.02. Tahun 2018 tanggal 7 April 2018 serta telah didaftarkan dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03.0138220 tanggal 7 April 2018 dan keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0048946.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 7 April 2018 ("**Akta No. 21/2018**) yang isinya mengubah Pasal 4 anggaran dasar Perseroan.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3, Akta No. 1/2018, maksud dan tujuan dari Perseroan adalah berusaha dalam bidang realty, properti, jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

a. Pengembang, pembangunan dan penjualan dibidang realty termasuk sarana dan prasarananya yang meliputi:
   1. Kawasan Perumahan;
   2. Kawasan Villa dan Resort;
   3. Gedung perkantoran;
   4. Gedung apartement/rusun, kondotel;
   5. Gedung komersil;
   6. Kawasan industri dan pergudangan;
   7. Kawasan Pertanian (*agro estate*);
   8. Kawasan Pemakaman.

b. Pengembang, pembangunan dan pemilikan dibidang properti termasuk sarana dan prasarananya yang meliputi:
   1. Kawasan rekreasi, villa dan resort;
   2. Gedung perkantoran;
   3. Gedung apartment/rusun, kondotel;
   4. Gedung Komersil;
   5. Kawasan industri perdagangan;
   6. Gedung Pertanian (*agro estate*);
   7. Kawasan pendidikan;
   8. Gedung rumah sakit.

c. Jasa Pengelolaan bidang realty dan properti yang meliputi:
   1. Jasa Pengelolaan Gedung/Building Management;
   2. Jasa Pemeliharaan, Perawatan dan Operasional Gedung;
   3. Jasa Pemeliharaan, Perawatan dan Operasional Kawasan, Perumahan, Industri, Pertanian dan Fasilitas Umum;
   4. Jasa Pemeliharaan, Perawatan Pertamanan dan Lansekap;
   5. Jasa Pemeliharaan, Perawatan Mekanikal, Elektrikal, Arsitektur dan Sipil;
   6. Jasa Pengelolaan Keamanan dan Keselamatan;
   7. Jasa Pengelolaan Parkir;
   8. Jasa Pengelolaan dan Pengoperasian Hotel/ Kondotel/Villa/Villatel/Resort.

d. Jasa perantara (*brokerage*) bidang realty dan properti:
   Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimilki untuk:

e. Jasa Konstruksi yang meliputi antara lain:
   1. Pelaksanaan konstruksi bidang sipil;
   2. Pelaksanaan konstruksi bidang arsitektur;
   3. Pelaksanaan konstruksi bidang mekanikal;
   4. Pelaksanaan konstruksi bidang eletrikal;
   5. Pelaksanaan konstruksi bidang tata lingkungan;
   6. Pelaksanaan konstruksi bidang interior.

f. Jasa perencanaan dan pengawasan yang meliputi antara lain:
   1. Bidang sipil;
   2. Bidang arsitektur;
   3. Bidang mekanikal;
   4. Bidang eletrikal;
   5. Bidang tata lingkungan.

Berdasarkan Akta 1/2018, struktur permodalan dan komposisi susunan pemegang saham Perseroan :

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham: Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**133.200.000.000**	**13.320.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
WIKA	34.926.070.188	3.492.607.018.800	93,06
KKMS	2.553.273.913	255.327.391.300	6,80
Yayasan Wijaya Karya	54.022.524	5.402.252.400	0,14
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	**37.533.366.625**	**3.753.336.662.500**	**100,00**
Saham Dalam Portepel	**95.666.633.375**	**9.566.663.337.500**	

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan tidak mengalami perubahan hingga diterbitkannya Prospektus.

PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di luar Rapat PT Wijaya Karya Realty No. 11 tanggal 10 Februari 2015, yang dibuat di hadapan Sri Ismiyati, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0011259 tanggal 23 Februari 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0021843.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 23 Februari 2015 *junctis* Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Wijaya Karya Realty No. 78 tanggal 24 Mei 2017, yang dibuat di hadapan Sri Ismiyati, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0141817 tanggal 2 Juni 2017 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0070620.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 2 Juni 2017 ("**Akta No. 78/2017**"), Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di luar Rapat PT Wijaya Karya Realty No. 44 tanggal 24 Juli 2017, yang dibuat di hadapan Sri Ismiyati, S.H., Notaris di Jakarta dan telah telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0157178 tanggal 28 Juli 2017 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0092576.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 28 Juli 2017 dan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Wijaya Karya Realty Tbk. No. 38 tanggal 11 April 2018 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0142661 tanggal 11 April 2018 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0050953.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 11 April 2018 ("**Akta No. 38/2018**"), susunan Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal diterbitkannya Prospektus adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	A.N.S. Kosasih
Komisaris	:	Ade Wahyu
Komisaris	:	Prakosa Hadi Takariyanto
Komisaris	:	Anita Firmanti Eko Susetyowati
Komisaris Independen	:	Januard Hulman Gultom
Komisaris Independen	:	Seno Utomo

Berdasarkan Akta No. 78/2017 *junctis* Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Wijaya Karya Realty No. 44 tanggal 16 Agustus 2017, yang dibuat di hadapan Sri Ismiyati, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0162585 tanggal 15 Agustus 2017 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0100730.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 15 Agustus 2017 dan Akta No. 38/2018, susunan Direksi Perseroan pada tanggal diterbitkannya Prospektus adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	:	Agung Salladin
Direktur Independen	:	Wahyu Tri Rahmanto
Direktur	:	Adang Hamdani
Direktur	:	Yunius
Direktur	:	Eri Prananto
Direktur	:	Suyamat

KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

A. UMUM

Berdasarkan Pasal 3, Akta No. 1/2018, maksud dan tujuan dari Perseroan adalah berusaha dalam bidang realty, properti, jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiayan usaha utama sebagai berikut:

a. Pengembang, pembangunan dan penjualan dibidang realty termasuk sarana dan prasarananya yang meliputi:
   1. Kawasan Perumahan;
   2. Kawasan Villa dan Resort;
   3. Gedung perkantoran;
   4. Gedung apartement/rusun, kondotel;
   5. Gedung komersil;
   6. Kawasan industri dan pergudangan;
   7. Kawasan Pertanian (agro estate);
   8. Kawasan Pemakaman.

b. Pengembang, pembangunan dan pemilikan dibidang properti termasuk sarana dan prasarananya yang meliputi:
   1. Kawasan rekreasi, villa dan resort;
   2. Gedung perkantoran;
   3. Gedung apartment/rusun, kondotel;
   4. Gedung Komersil;
   5. Kawasan industri perdagangan;
   6. Gedung Pertanian (agro estate);
   7. Kawasan pendidikan;
   8. Gedung rumah sakit.

c. Jasa Pengelolaan bidang realty dan properti yang meliputi:
   1. Jasa Pengelolaan Gedung/Building Management;
   2. Jasa Pemeliharaan, Perawatan dan Operasional Gedung;
   3. Jasa Pemeliharaan, Perawatan dan Operasional Kawasan, Perumahan, Industri, Pertanian dan Fasilitas Umum;
   4. Jasa Pemeliharaan, Perawatan Pertamanan dan Lansekap;
   5. Jasa Pemeliharaan, Perawatan Mekanikal, Elektrikal, Arsitektur dan Sipil;
   6. Jasa Pengelolaan Keamanan dan Keselamatan;
   7. Jasa Pengelolaan Parkir;
   8. Jasa Pengelolaan dan Pengoperasian Hotel/ Kondotel/Villa/Villatel/Resort.

d. Jasa perantara (brokerage) bidang realty dan properti..
   Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimilki untuk:

e. Jasa Konstruksi yang meliputi antara lain:
   1. Pelaksanaan konstruksi bidang sipil;
   2. Pelaksanaan konstruksi bidang arsitektur;
   3. Pelaksanaan konstruksi bidang mekanikal;
   4. Pelaksanaan konstruksi bidang eletrikal;
   5. Pelaksanaan konstruksi bidang tata lingkungan;
   6. Pelaksanaan konstruksi bidang interior.

f. Jasa perencanaan dan pengawasan yang meliputi antara lain:
   1. Bidang sipil;
   2. Bidang arsitektur;
   3. Bidang mekanikal;
   4. Bidang eletrikal;
   5. Bidang tata lingkungan.

Sampai dengan saat ini, Perseroan telah memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Nomor: 7/24.1PB.7/31.75/- 1.824.27/e/2016 atas nama Perseroan dimana Perseroan wajib untuk menyampaikan Laporan Kegiatan usahanya setiap 6 (enam) bulan kepada Pejabat Penerbit SIUP dan berlaku sampai dengan tanggal 4 Oktober 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 21 Januari 2016.

Sebelum resmi dikukuhkan, Perseroan telah menuai sederet pengalaman dalam pengembangan properti di Indonesia. Sejak 1985, bersama induk perusahaan, WIKA, Perseroan terus mengembangkan sayapnya seraya mendukung kinerja induk perusahaan, utamanya dalam bidang properti. Tercatat ribuan rumah karya kebanggaan Perseroan menyebar di berbagai wilayah seperti Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi, Depok, Bandung, Balikpapan, dan Samarinda.

Pada tahun 2001, Perseroan melakukan pengembangan unit usaha pada sektor-sektor lain, yang semula fokus pada bisnis realty berkembang menjadi tiga bidang usaha, yaitu: Pengembangan Bisnis Realty, Manajemen Properti dan Jasa Konstruksi.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan mengedepankan konsep ramah lingkungan dalam setiap produknya serta mengangkat kearifan budaya lokal dalam rancangan produknya.

Konsep tersebut diterapkan di beberapa lokasi, seperti Tamansari Pesona Bali di Selatan Jakarta, Tamansari Persada Bogor, Tamansari Bukit Damai di Parung, Bogor, Tamansari Bukit Bandung, Tamansari Manglayang Regency di Bandung, Tamansari Bukit Mutiara di Balikpapan dan beberapa daerah lainnya.

B. PRODUK DAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Pengembangan Bisnis Realty

Seiring meningkatnya kebutuhan hunian di tanah air, Perseroan berhasil mengembangkan sebuah produk unggulan Tamansari. Dengan mengusung makna di balik nama Tamansari yang berarti peristirahatan raja, Perseroan berhasil menggabungkan keindahan arsitektur, unsur alam dan kearifan lokal di berbagai daerah di Indonesia sehingga tercipta konsep hunian yang asri dan nyaman bagi seluruh keluarga.

Hunian Tamansari dibagi menjadi dua model yakni landed house dan high rise building. Kedua model perumahan tersebut terus berkembang dan menunjukkan pencapaian hasil yang signifikan sehingga Perseroan mampu merambah properti berkonsep kondotel dan bangunan-bangunan komersial lainnya.

Manajemen Properti

Sejalan dengan pesatnya pertumbuhan jumlah properti, Perseroan membentuk unit bisnis Manajemen Properti dalam rangka mengelola sejumlah properti yang telah dikembangkan oleh Perseroan di berbagai wilayah di Indonesia. Perkembangan yang signifikan mulai terlihat setelah WIKA menyerahkan berbagai aset tetap, seperti gedung perkantoran dan kawasan industri untuk dikelola Perseroan. Unit bisnis ini juga semakin berkembang sejak dipercaya untuk mengelola sejumlah aset properti milik perusahaan pengembang lain, termasuk apartemen.

Jasa Konstruksi

Dibentuk sejak tahun 2001, perkembangan unit bisnis ini didorong oleh meningkatnya jumlah permintaan jasa konstruksi baik dari dalam Perusahaan maupun dari Pemerintah dan swasta. Adapun jenis jasa konstruksi yang dijalankan Perusahaan sebagian besar masih berkaitan dengan unit bisnis realty seperti pusat perbelanjaan, perkantoran dan rumah susun. Saat ini Perseroan masih memiliki beberapa proyek yang dikerjakan konstruksinya oleh Perseroan sendiri, namun kedepannya Perseroan akan fokus kepada bisnis Realty dan Manajemen Properti.

Persyaratan Mutu, Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dan Lingkungan dari ruang lingkup Perseroan baik dalam produk maupun jasa direncanakan secara seksama oleh Manajemen Perseroan, yang tertuang dalam Proses Bisnis (*Business Process*) yang dimiliki Perseroan. Kesemuanya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dan kepuasan Stakeholder. Dalam Proses Bisnis yang teridentifikasi di atas, direalisasikan dalam bentuk prosedur-prosedur manual dan dokumen pendukung (*supporting document*) Perseroan yang terkendali. Kesemuanya mempunyai keterkaitan secara jelas dan mendukung tercapainya operasional perusahaan yang dapat memenuhi kepuasan Stakeholder, mulai dari awal hingga akhir dalam bentuk informasi terdokumentasi yang terkendali.

Dapat dikatakan bahwa Proses Bisnis Perseroan, mencerminkan Sistem Manajemen Perseroan yang terdokumentasi sebagai Rencana Perusahaan dengan tujuan memenuhi keefektifan kinerja perusahaan sesuai yang dituangkan dalam Kebijakan Sistem Manajemen dan Sasaran Perusahaan.

Alur Proses Operasi Utama tiap SBU saling mendukung satu dengan yang lain yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Proses Operasi Realty (Developer) meliputi:
   a. Pengadaan Lahan
   b. Pembuatan Studi Kelayakan
   c. Perijinan dan Legalitas
   d. Desain dan Perencanaan Teknis
   e. Pemasaran
   f. Produksi (oleh SBU Konstruksi) dan Supervisi
   g. Serah terima produk pada Konsumen dan Pengelola (oleh SBU Property)
   h. Pelayanan purna jual (after-sales services)
2. Proses Konstruksi meliputi:
   a. Proses pengadaan kontraktor
   b. Penunjukan kontraktor
   c. Pengadaan dan penunjukan Vendor
   d. Pelaksanaan Konstruksi
   e. Serah terima
   f. Pelayanan purna jual (after-sales services)
3. Proses Manajemen Properti meliputi:
   a. Perseroan sebagai pengelola untuk property pihak ketiga
      - Proses tender kepada pemilik gedung
      - Penunjukan pengelola property
      - Pengelolaan Properti
   b. Perseroan sebagai pengelola untuk property milik sendiri
      - Pengelolaan Properti mencakup penyewaan area komersial, hotel, sport club

C. KEADAAN PERSAINGAN DALAM INDUSTRI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Pesaing usaha Perseroan di industri properti terbagi dalam dua kategori yaitu *landed residential* dan *high rise*.

a. *Landed residential*: Ciputra dan Sinarmas. Pada hampir semua lokasi yang Perseroan kembangkan di beberapa kota besar di Indonesia seperti Medan, Samarinda, Balikpapan, Manado, Semarang, Surabaya dan Jabotabek, proyek Perseroan memiliki lokasi yang berdekatan dengan Ciputra dan Sinarmas.
b. *Highrise*: Pesaing Perseroan dalam proyek Highrise yaitu Ciputra, Agung Podomoro, Agung Sedayu, PP Properti dan Adhi Karya.

D. PEMASARAN DAN PENJUALAN

Perseroan secara aktif melakukan kegiatan pemasaran dan penjualan. Kegiatan ini dilaksanakan oleh tenaga pemasaran internal, dengan didukung oleh bank-bank yang memiliki kerjasama dalam penyediaan KPA. Kegiatan promosi dan publikasi di berbagai media dan komunitas tetap dilanjutkan untuk menunjang pemasaran di lapangan, disamping juga membina hubungan baik dengan pelanggan antara lain dengan menerbitkan Customer Service Newsletter dan menyelenggarakan customer gathering.

Secara berkala (setiap tahun) Perseroan menyediakan pelatihan untuk seluruh bagian pemasaran/ tim pemasaran.

Strategi pemasaran yang dilakukan selama tahun 2017, antara lain:

- Mensponsori dan menyelenggarakan berbagai event yang sesuai dengan pangsa pasar Perseroan, seperti event komunitas hobi, dan komunitas segmen *middle-up* (diantaranya adalah Pajero, Anne Avantie).
- Melakukan penjualan baik secara ritel (perorangan) maupun *bulk* (institusi, seperti dana pensiun)
- Secara aktif me-maintain social media, dan mengembangkan *mobile application* yaitu WR Smart Property Tools yang bertujuan untuk menambah jaringan penjualan bagi Perseroan dan membuka kesempatan bagi setiap orang untuk dapat menjadi agen properti.

E. STRATEGI PERSEROAN

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan strategi usaha sebagai berikut:

- Mengembangkan properti segmen *middle up* di kota-kota dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan jumlah penduduk yang besar
- Akuisisi/kerjasama pengembangan lahan untuk proyek TOD dan *township development*
- Mengalokasikan sebagian area komersil di setiap pengembangan *high rise building* dan berprospek baik sebagai property investasi
- Mengembangkan brand hotel dan service apartment milik sendiri melalui kerjasama atau akuisisi
- Mendapatkan pendanaan yang bersifat jangka panjang, serta sesuai antara sumber dan penggunaan
- Mengembangkan kompetensi SDM, khususnya di bidang pengembangan *township* dan *industrial estate*, perhotelan, *trade center* dan retail
- Mendorong pertumbuhan recurring

F. PROSPEK USAHA PERSEROAN

Stabilnya pertumbuhan ekonomi Indonesia di tengah gejolak ekonomi dunia, serta terjaganya inflasi pada tingkat yang cukup rendah memberikan pengaruh positif bagi aktivitas ekonomi di Indonesia, baik dari sektor domestik maupun internasional. Dampak positif tersebut khususnya sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan industri properti.

Pertumbuhan Penduduk Indonesia yang mengalami peningkatan sebesar 1,12% (sumber: Badan Pusat Statistik, 2017) per tahun menjadikan peluang yang potensial bagi pengusaha di sektor properti. Hal ini disebabkan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka akan semakin besar pula kebutuhan akan hunian. Selain itu tren *Foreign Direct Investment* (FDI) atau penyertaan modal langsung oleh investor asing juga menunjukkan tren meningkat sehingga mendorong pertumbuhan industri dan gedung perkantoran. Hal ini dapat berdampak pada meningkatnya pertumbuhan penjualan properti baik untuk sektor perkantoran, residensial, maupun pusat perbelanjaan.

Kinerja sektor industri konstruksi pada segmen realty di tahun 2017 terbilang cukup menjanjikan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh fokus pemerintah dalam memajukan serta mengembangkan infrastruktur tanah air serta dorongan lainnya sepeti besarnya investasi swasta yang berasal dari luar dan dalam negeri pada industri properti.

Mengamati kinerja pemerintah tersebut, Perseroan optimis dapat mencapai target dan tujuan Perusahaan dalam meningkatkan Omzet Kontrak dan Omzet Penjualan serta laba yang selama ini telah menunjukan peningkatan positif.

Program sejuta rumah yang dicanangkan pemerintah memberikan kesempatan bagi para pengembang di bidang properti untuk memperoleh lahan baru dan kemudahan dalam menjalankan dan mengembangkan bisnisnya. Kemudahan pembayaran yang diperoleh konsumen pasar juga dapat menciptakan permintaan produk properti hunian. Selain itu, siklus pasar properti mulai bergerak naik mulai tahun 2016 dan akan berada pada kondisi puncak (property boom) pada tahun 2019, sehingga potensi permintaan pasar properti pada beberapa tahun kedepan diprediksi mengalami peningkatan. Hal ini dimanfaatkan para pengembang untuk meningkatkan pengembangan proyek-proyek properti. Dilihat dari profil pasar properti, Jakarta masih mendominasi dalam pengembangan properti di semua sektor. Kota-kota lain sudah mulai meningkatkan pengembangan pada sektor apartemen dan hotel.

Selain itu terdapat kebijakan-kebijakan Pemerintah lainnya yang juga mendukung industri properti yaitu sebagai berikut:

a. Relaksasi LTV (*Loan To Value*)
b. Pengampunan Pajak
c. Penurunan Tarif Pajak Penghasilan Penjualan Properti
d. Pembebasan BPHTB di wilayah DKI Jakarta
e. Pengembangan Infrastruktur oleh Pemerintah

Dengan kebijakan-kebijakan pemerintah tersebut, perekonomian Indonesia diprediksi tumbuh dan akan menempati peringkat ketujuh terbesar di dunia pada tahun 2030, sehingga berpengaruh pada bertambahnya penduduk consuming class di Indonesia. Pertumbuhan consuming class ini diprediksi dapat mempengaruhi peningkatan permintaan akan sarana bangunan gedung dalam memenuhi kebutuhan wadah beraktivitas, dan memberikan dampak positif bagi prospek usaha Perseroan.

G. PENGENDALIAN KUALITAS

Untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada pengguna, Perseroan melakukan berbagai pendekatan seperti:

a. Melakukan sertifikasi ISO 9001 : 2015 untuk sistem manajemen mutu;
b. Melakukan sertifikasi ISO 14001 : 2015 untuk sistem manajemen lingkungan;
c. Melakukan sertifikasi OHSAS 18001 : 2007 untuk sistem manajemen K3;
d. Melakukan perbaikan dan peningkatan kualitas produk sesuai dengan kemampuan Perseroan melalui penerapan Quality Pass;
e. Memberikan layanan purna jual yang memadai sesuai dengan kontrak.

H. PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN

Perseroan akan melakukan penelitian dan pengembangan di setiap rencana pengembangan bisnis baru. Penelitian dan pengembangan bisnis Perseroan mencakup riset pasar, riset persaingan dan riset *trend design*. Penelitian tersebut dilakukan oleh Perseroan secara internal maupun dengan pihak ketiga.

I. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (AMDAL)

Perseroan dalam menjalankan setiap usahanya selalu memperhatikan aspek-aspek dampak lingkungan dan berusaha agar tetap menjaga kelestarian lingkungan dengan mentaati peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah di bidang lingkungan hidup. Salah satu bentuk tanggung jawab Perseroan terhadap kelestarian lingkungan adalah dengan melakukan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup.

Bentuk tanggung jawab Perseroan terhadap kelestarian lingkungan adalah dengan mengajukan perizinan berupa Analisis Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) sesuai ketentuan hukum atau kebijakan pemerintah daerah.

EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan ekuitas yang bersumber dari laporan auditan posisi keuangan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015 yang telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI oleh HLB Hadori Sugiarto Adi & Rekan, akuntan publik independen, dan laporannya telah ditandatangani oleh Abdul Khoir, CPA dengan opini Tanpa Modifikasian pada tanggal 9 April 2018.

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Desember 2017	2016	2015
Modal Saham	1.741.009.376.000	1.173.661.056.000	622.122.064.400
Tambahan Modal Disetor	100.034.323.120	46.987.255.200	99.069.413.022
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	82.809.329.373	67.809.329.373	62.809.329.373
Belum ditentukan penggunaannya	491.186.218.482	425.627.788.076	196.491.471.917
Pendapatan Komprehensif Lainnya	(9.828.020.459)	(5.953.445.391)	(5.593.148.170)
Jumlah Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.405.211.226.516	1.708.131.983.258	974.899.130.542
Kepentingan Non Pengendali	142.257.712.378	79.692.996.615	-
Jumlah Ekuitas	**2.547.468.938.894**	**1.787.824.979.873**	**974.899.130.542**

Hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan.

Rencana Penawaran Umum

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 12.510.000.000 (dua belas miliar lima ratus sepuluh juta) saham dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) atau sebanyak-banyaknya sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran sebesar Rp● (● Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp● (● Rupiah).

Di bawah ini disajikan posisi ekuitas proforma Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham ini:

(dalam Rupiah)

	Modal saham	Tambahan modal disetor	Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya
Posisi Ekuitas Menurut Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2017	1.741.009.376.000	100.034.323.120	82.809.329.373	491.186.218.482
Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2017	-	-	-	-
Kapitalisasi Saldo Laba menjadi modal disetor	517.659.851.400	-	-	-
Posisi Ekuitas tanggal 31 Desember 2017 Jika diasumsikan kapitalisasi saldo laba telah terjadi pada tanggal 31 Desember 2017	2.258.669.227.400	15.349.980.000	82.809.329.373	58.210.710.202
Penawaran Umum perdana saham sebanyak 12.510.000.000 lembar saham	•	•	-	-
Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2017 setelah penawaran umum perdana saham dilaksanakan	•	•	82.809.329.373	58.210.710.202

	Keuntungan (Kerugian) Aktuarial Atas Program Imbalan Pasti	Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan Non Pengendali	Jumlah Ekuitas
Posisi Ekuitas Menurut Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2017	(9.828.020.459)	2.405.211.226.516	142.257.712.378	2.547.468.938.894
Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2017	-	-	-	
Kapitalisasi Saldo Laba menjadi modal disetor	-	-	-	
Posisi Ekuitas tanggal 31 Desember 2017 Jika diasumsikan kapitalisasi saldo laba telah terjadi pada tanggal 31 Desember 2017	(9.828.020.459)	2.405.211.226.516	142.257.712.378	2.547.468.938.894
Penawaran Umum perdana saham sebanyak 12.510.000.000 lembar saham		-	•	•
Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2017 setelah penawaran umum perdana saham dilaksanakan	(9.828.020.459)	2.405.211.226.516	142.257.712.378	•

KEBIJAKAN DIVIDEN

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

Berdasarkan Undang-undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan). Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Manajemen Perseroan, merencanakan kebijakan pembagian dividen kas maksimum 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih Perseroan untuk setiap tahunnya dimulai dari tahun buku 2018 dengan dasar perhitungan bahwa Perseroan akan memberikan keuntungan yang proporsional antara Pemegang Saham dengan tetap memperhatikan adanya pertumbuhan Perseroan dimasa yang akan datang. Perseroan berencana untuk membagikan dividen setidaknya sekali setahun kecuali diputuskan lain dalam RUPS. Direksi Perseroan akan membayarkan dividen, dengan persetujuan pada pemegang saham dalam RUPS. Pembagian dividen akan dilaksanakan dengan memperhatikan kondisi keuangan dan tingkat kesehatan Perseroan.

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

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

PERPAJAKAN

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG MUNGKIN TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berpartisipasi dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebagai berikut:

Akuntan Publik	:	**Kantor Akuntan Publik Hadori Sugiarto Adi & Rekan Anggota HLB International**
Konsultan Hukum	:	**Tumbuan & Partner**
Notaris	:	**Fathiah Helmi, S.H.**
Biro Administrasi Efek	:	**PT Ficomindo Buana Registrar**

PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

1. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Selama Masa Penawaran, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja Selama Masa Penawaran, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja yang berlaku pada kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau para Penjamin Emisi Efek, yaitu mulai pukul 10.00 sampai dengan pukul 15.00 WIB.

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Prospektus dan FPPS. Pemesanan pembelian saham dilakukan dengan menggunakan FPPS asli ataupun salinan yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek. FPPS asli ataupun salinan yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dapat diperoleh dari para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan yang namanya tercantum pada Bab Penyebarluasan Prospektus dan FPPS dalam Prospektus. FPPS dibuat dalam 5 (lima) rangkap. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani.Setiap pemesan saham harus telah memiliki rekening efek pada Perseroan efek/bank kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening pada Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) FPPS dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi tanda jati diri (KTP/ Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) dan membawa tanda jati diri asli (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) serta tanda bukti sebagai nasabah anggota bursa dan melakukan pembayaran sebesar jumlah pemesanan. Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotokopi paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri dan/ atau domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan.

Agen Penjualan, Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan tersebut.

2. PEMESAN YANG BERHAK

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah perorangan dan/atau Lembaga/Badan Usaha sebagaimana diatur dalam UUPM dan Peraturan No. IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.

3. JUMLAH PESANAN

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

4. PENDAFTARAN EFEK KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

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

a. Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-Saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
   1) Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham - saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE;
   2) Sebelum saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini dicatatkan di BEI, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk FKPS yang sekaligus merupakan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham – saham dalam penitipan kolektif;
   3) KSEI, Perseroan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
   4) Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar rekening efek di KSEI;
   5) Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, saham bonus, Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD), dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
   6) Pembayaran dividen, saham bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
   7) Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perseroan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
   8) Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
   9) Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh Perseroan dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
   10) Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.
   11) Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan surat kolektif sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi Efek di mana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. MASA PENAWARAN

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 1 Hari Kerja, yaitu pada 14 Mei 2018. Jam penawaran akan dimulai pada pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 16.00 WIB.

6. TANGGAL PENJATAHAN

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 15 Mei 2018.

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT Danareksa Sekuritas selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu Penjatahan Terpusat (*Pooling*) dan Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

7. SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah serta dibayarkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan. Semua setoran harus dimasukan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada :

Nama Bank: [•]
Cabang: [•]
Nomor Rekening: [•]
Atas Nama: **PT. [•] – IPO WR**

Apabila pembayaran dilakukan dengan menggunakan cek, cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) formulir pemesanan. Cek milik/atas nama Pihak Ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran. Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh bank, pemesanan pembelian saham yang bersangkutan adalah batal. Pembayaran menggunakan cek/pemindahbukuan/ giro sudah harus "*in good fund*" pada hari terakhir masa Penawaran Umum untuk Penjamin Emisi Efek, nasabah ritel dan nasabah institusi.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan bilyet giro akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau biliyet giro ditolak oleh bank tertarik, maka pemesan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran melalui *transfer account* dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Nota Kredit Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPPS-nya.

8. BUKTI TANDA TERIMA

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek, atau Agen Penjualan yang menerima pengajuan FPPS, akan menyerahkan kembali kepada pemesan, tembusan atau fotokopi lembar ke-5 (lima) dari FPPS yang telah ditandatangani (tanda tangan asli) sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham tersebut harus disimpan dengan baik agar kelak dapat diserahkan kembali pada saat pengembalian uang pemesanan dan/atau penerimaan Formulir Konfirmasi Penjatahan atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesan pembelian saham secara khusus, Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

9. PENJATAHAN SAHAM

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT Danareksa Sekuritas selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu Penjatahan Terpusat (*Pooling*) dan Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

A. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Penjatahan pasti dibatasi sampai dengan 98% (sembilan puluh delapan persen) dari jumlah yang ditawarkan, yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, yayasan, institusi bentuk lain, baik domestik maupun luar negeri.

Dalam hal penjatahan yang dilaksanakan dengan menggunakan sistem Penjatahan Pasti, penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

a. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
b. Jumlah Penjatahan Pasti sebagaimana dimaksud pada huruf a termasuk juga jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum; dan
c. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada Pemesan Saham yang Terafiliasi, yaitu:
   1) Direktur, Komisaris, pegawai atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham;
   2) Direktur, Komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; dan
   3) Afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 1) dan angka 2), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

B. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Penjatahan terpusat dibatasi sampai dengan 2% (dua persen) dari jumlah yang ditawarkan. Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah Saham Yang Ditawarkan, maka Manajer Penjatahan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa Efek setelah alokasi untuk Penjatahan Pasti sebagai berikut:

a. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham Yang Terafiliasi yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka: (i) pemesan yang tidak dikecualikan itu akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan; dan (ii) dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa saham, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada Pemesan Saham Yang Terafiliasi.
b. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham yang Terafiliasi sebagaimana tersebut pada poin a di atas, terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu akan dialokasikan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
   1) Prioritas dapat diberikan kepada para pemesan yang menjadi karyawan Perseroan, sampai dengan jumlah maksimum 10% (sepuluh persen) dari jumlah Penawaran Umum.Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah Saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan-satuan perdagangan penuh terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana saham tersebut akan tercatat.
   2) Apabila terdapat saham yang tersisa maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan, pengalokasian dilakukan secara proporsional, dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh pemesan.

Sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan No.IX.A.7, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan saham dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan saham melalui lebih dari satu FPPS untuk setiap Penawaran Umum Perdana Saham, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu FPPS yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

10. PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

a. Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran Umum Perdana Saham, 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 :
   1) Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi :
      i. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
      ii. Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau;
      iii. 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
   2) Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
      i. 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;
      ii. 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 poin a;
      iii. Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a kepada OJK paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
      iv. 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.
b. Emiten yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
   a. dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Emiten wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
   b. dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Emiten dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
   c. wajib menyampaikan kepada Bapepam dan LK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Emiten dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
   d. wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada Bapepam dan LK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud

Pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Efek berlaku tanpa diperlukan keputusan dan/atau penetapan Pengadilan Negeri dan pihak-pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan ini mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Apabila terjadi pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, kecuali karena alasan seluruh hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi, maka para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek wajib memberitahukan secara tertulis kepada OJK.

11. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Bagi pemesan yang telah mengisi FPPS dan melakukan pembayaran atas Saham Yang Ditawarkan yang pesanannya ditolak seluruhnya atau sebagian atau dalam hal terjadinya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini, pengembalian uang kepada para pemesan dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh Penjamin Emisi Efek di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat – lambatnya 2 (hari) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

Dengan memperhatikan ketentuan mengenai penjatahan, apabila terjadi kelebihan pemesanan, maka masing – masing Penjamin Emisi Efek bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pemesanan kepada para pemesan kepada siapa FPPS diajukan oleh pemesan. Dalam hal terjadi penundaan atau pembatalan atas Penawaran Umum Perdana saham, maka apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini dilaksanakan sebelum Tanggal Pembayaran, maka pengembalian atas uang pemesanan merupakan tanggung jawab dari para Penjamin Emisi Efek. Namun, apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini dilaksanakan setelah Tanggal Pembayaran, maka tanggung jawab untuk mengembalikan pembayaran pemesanan akan berada pada pihak Perseroan.

Pengembalian uang tersebut wajib dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui instrumen pembayaran lainnya dalam bentuk cek, bilyet giro atau surat pengembalian yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada Penjamin Emisi Efek dimana pemesanan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Saham dan bukti tanda jati diri.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan kepada pemesan, yang telah menyampaikan pesanan kepada pihak tersebut, sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut, wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung berdasarkan suku bunga rekening giro bank penerima dikalikan jumlah uang yang terlambat dibayar yang dihitung sejak hari ketiga Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham secara proporsional dengan jumlah hari keterlambatan, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender. Bank penerima adalah bank dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek membuka rekening bank atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk menerima uang pemesanan Saham Yang DItawarkan. Untuk menghindari keragu – raguan, mekanisme pengembalian uang pemesanan tersebut hanya akan berlaku terhadap pemesanan retail yang mendapatkan alokasi Saham Yang Ditawarkan berdasarkan alokasi penjatahan terpusat (*pooling*) sebagaimana diatur di dalam Peraturan IX.A.7.

Apabila pengembalian atas pembayaran pemesanan telah tersedia namun pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham, maka kesalahan itu bukan merupakan tanggung jawab para Penjamin Emisi Efek yang bersangkutan.

12. PENYERAHAN FORMULIR KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

Distribusi Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham kepada masing-masing rekening efek pemesan saham pada para Penjamin Emisi Efek di mana FPPS yang bersangkutan diajukan akan dilaksanakan paling cepat dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan. Formulir Konfirmasi Penjatahan atas distribusi saham tersebut dapat diambil dengan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham.

13. LAIN-LAIN

Sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan No. IX.A.7, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Efek dan terbukti bahwa Pihak tertentu mengajukan pemesanan Efek melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk setiap Penawaran Umum, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan Efek yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dan FPPS dapat diperoleh pada kantor BAE Perseroan dan Penjamin Emisi Efek yang ditunjuk yaitu Perantara Pedagang Efek yang terdaftar sebagai anggota Bursa Efek selambat-lambatnya 1 hari sebelum masa penawaran umum dimulai. Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT BNI Sekuritas (Terafiliasi)	PT Danareksa Sekuritas (Terafiliasi)	PT Danatama Makmur Sekuritas
Unit Equity Capital Market Sudirman Plaza, Indofood Tower Lantai 16 Jl. Jend. Sudirman Kav. 76 - 78 Jakarta 12910 Telepon: (021) 2554 3946 Faksimili: (021) 5793 6942 Website: www.bnisekuritas.co.id email: institutional.relations@bnisekuritas.co.id	Unit Equity Capital Market Gedung Danareksa, Lantai 1 Jl. Medan Merdeka Selatan No. 14 Jakarta 10110 Telepon: (021) 2955 5777/5888 Faksimili: (021) 350 1724/25 Website: www.danareksa.com email: ecm@danareksa.com	Unit Equity Capital Market Danatama Square Jl. Mega Kuningan Timur Blok C6 Kav 12 Kawasan Mega Kuningan, Jakarta 12950 Telepon: (021) 5797 4288 Faksimili: (021) 5797 4289 Website: www.danatama.com email: cs@danatama.com

PENJAMIN EMISI EFEK

Akan ditentukan kemudian

hr. TERBIT = 2 halaman + 7 x 280