

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST)	: 18 April 2019	Tanggal Distribusi SBHMETD	: 26 Juni 2019
Tanggal Efektif	: 13 Juni 2019	Tanggal Pencatatan Saham di PT Bursa Efek Indonesia	: 27 Juni 2019
Tanggal Cum HMETD pada perdagangan di - Pasar Reguler dan Negosiasi	: 21 Juni 2019	Periode Perdagangan HMETD	: 27-28 Juni 2019, 1-5 dan 8-10 Juli 2019
- Pasar Tunai	: 25 Juni 2019	Periode Pelaksanaan (Pendaftaran, Pemesanan, dan Pembayaran) HMETD	: 27-28 Juni 2019, 1-5 dan 8-10 Juli 2019
Tanggal Ex HMETD pada perdagangan di - Pasar Reguler dan Negosiasi	: 24 Juni 2019	Periode Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD	: 1-5 dan 8-11 Juli 2019
- Pasar Tunai	: 26 Juni 2019	Tanggal Terakhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	: 12 Juli 2019
Tanggal Terakhir Pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham yang Berhak HMETD	: 25 Juni 2019	Tanggal Penjatahan	: 15 Juli 2019
		Tanggal Pembayaran Penuh oleh Para Pembeli Siaga	: 16 Juli 2019
		Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 17 Juli 2019

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

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

PT LIPPO KARAWACI Tbk ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



PT Lippo Karawaci Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di bidang real estat, termasuk namun tidak terbatas pada real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yaitu meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti tanah, bangunan apartemen, mal, pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung pertemuan, perhotelan, pusat sarana olah raga, dan sarana penunjang, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri; penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; dan penunjang usaha lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyeertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain.

Berkedudukan di Tangerang, Banten, Indonesia

Kantor Pusat:

Menara Matahari Lt. 22
Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Lippo Karawaci, Tangerang 15811, Banten, Indonesia
Telepon: (021) 2566 9001 Faksimili: (021) 2566 9098/99
website: www.lippokarawaci.co.id
email: corsec@lippokarawaci.co.id

PENAWARAN UMUM TERBATAS IV ("PUT IV") KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("HMETD")

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 47.820.328.750 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus dua puluh juta tiga ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh) saham biasa ("Saham Baru") dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan dengan harga pelaksanaan Rp235 (dua ratus tiga puluh lima Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak-banyaknya 67,74% dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PUT IV, sehingga nilai PUT IV adalah sebanyak-banyaknya Rp11.237.777.256.250 (sebelas triliun dua ratus tiga puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh Rupiah). Setiap pemegang 10 (sepuluh) saham biasa atas nama yang namanya tercantum dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB mendapatkan 21 (dua puluh satu) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham, dengan harga pelaksanaan Rp235 (dua ratus tiga puluh lima Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham. Saham Baru yang ditawarkan dalam rangka PUT IV dengan menerbitkan HMETD ini seluruhnya adalah saham yang dikeluarkan dari portefel Perseroan dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham. Saham yang akan diterbitkan dalam rangka PUT IV ini akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia ("BEI"). HMETD dapat diperdagangkan di BEI serta di luar BEI selama 10 (sepuluh) Hari Bursa mulai tanggal 27 sampai dengan 28 Juni 2019, 1 sampai dengan 5 Juli 2019 dan 8 sampai dengan 10 Juli 2019. Pencatatan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD akan dilakukan di BEI pada tanggal 27 Juni 2019. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 10 Juli 2019 sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan pada tanggal tersebut tidak berlaku lagi.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Dalam hal Pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan EfeK Terlebih Dahulu, sebagaimana telah diubah ("Peraturan OJK No. 32/2015"), maka hak atas pecahan saham dalam PUT IV wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. Saham Baru yang akan diterbitkan dalam PUT IV ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada hak suara, hak dalam pembagian dividen, dan hak atas hasil likuidasi, HMETD dan hak atas pembagian saham bonus.

PT Inti Anugerah Pratama ("IAP") selaku Pemegang Saham Utama Perseroan dan Sierra Incorporated, Perusahaan Anak IAP yang sahamnya 100% dimiliki (*wholly owned subsidiary*) oleh IAP ("Sierra"), bersama-sama akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimiliki oleh IAP, yaitu setara dengan sekitar USD269.000.000 (dua ratus enam puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat). Sesuai dengan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana serta Pernyataan Pengalihan HMETD sehubungan dengan Pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas IV dengan HMETD tanggal 10 Mei 2019, IAP akan melaksanakan sebagian HMETD menjadi sejumlah saham baru yang setara dengan sekitar USD179.000.000 (seratus tujuh puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat) dan akan mengalihkan sisanya HMETD yang dimilikinya kepada Sierra yang saat dilaksanakan adalah sejumlah saham yang setara dengan sekitar USD90.000.000 (sembilan puluh juta dollar Amerika Serikat) dengan menghubungkan kurs tengah Bank Indonesia untuk mata uang USD pada tanggal efektifnya pernyataan pendaftaran PUT IV ("Kurs Pelaksanaan"). PT Multipolar Tbk tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

Pihak-pihak berikut, Jalan Segar Limited, OUE Investments Pte. Ltd., Swift Hunter Limited, Tiga Investments Pte. Ltd., Tokyo Century Corporation, dan/atau Gateway Partners LLC bermaksud berpartisipasi dalam PUT IV melalui mekanisme pasar untuk mendapatkan HMETD, dan jika pihak-pihak tersebut tidak memperoleh HMETD dari pemegang saham lain, maka pihak-pihak tersebut akan memperoleh alokasi HMETD dari PT Multipolar Tbk yang tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

PT Primantara Utama Sejahtera ("PUS") selaku pemegang saham Perseroan sebesar 9,58% tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya sesuai dengan porsi sahamnya dan akan mengalihkan seluruh HMETD yang dimilikinya kepada Sierra yang saat dilaksanakan adalah sejumlah saham yang diperkirakan senilai USD70.000.000 (tujuh puluh juta dollar Amerika Serikat) dengan menggunakan Kurs Pelaksanaan. Total nilai pelaksanaan HMETD oleh IAP dan Sierra adalah masing-masing sebesar USD179.000.000 (seratus tujuh puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat) dan USD160.000.000 (seratus enam puluh juta dollar Amerika Serikat).

Dalam rangka mendukung pelaksanaan PUT IV dan untuk menunjukkan komitmennya, IAP dan Sierra telah melakukan penyetoran lebih awal secara tunai (*advanced subscription*) di Perseroan dalam jumlah masing-masing USD120.000.000 (seratus dua puluh juta dollar Amerika Serikat) dan USD160.000.000 (seratus enam puluh juta dollar Amerika Serikat) berdasarkan *Advanced Share Subscription Agreement* (Perjanjian Penyetoran Modal Lebih Awal) tertanggal 11 Maret 2019 ("Penyetoran Lebih Awal"). Berdasarkan Perjanjian Penyetoran Modal Lebih Awal, IAP dan Sierra tidak dapat meminta pembayaran kembali Penyetoran Lebih Awal secara tunai karena dana yang diterima bersifat ekuitas, dan tidak dapat menjadi kewajiban lancar. Penyetoran Lebih Awal akan menjadi perhitungan untuk pembayaran IAP atas sebagian pelaksanaan sisanya HMETD IAP yang tidak dilalui dan perhitungan untuk pembayaran Sierra atas pelaksanaan HMETD yang diperoleh Sierra dari pengalihan oleh IAP dan PUS. Saham Baru yang diperoleh melalui pembayaran Penyetoran Lebih Awal mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan termasuk pada hak suara, hak dalam pembagian dividen, hak atas hasil likuidasi, hak atas HMETD dan hak atas pembagian saham bonus.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 32/2015, apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PUT IV ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dijatahkan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pemesanan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau FPPS Tambahan. Apabila setelah alokasi atas pemesanan saham tambahan masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka para pembeli siaga, yaitu IAP ("Terafiliasi") dan Sierra ("Terafiliasi") ("Para Pembeli Siaga") akan membeli sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang HMETD dengan harga yang sama dengan harga pelaksanaan, yaitu Rp235 (dua ratus tiga puluh lima Rupiah) setiap saham, yaitu sebanyak-banyaknya USD261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta dollar Amerika Serikat), dimana IAP berkomitmen untuk mengambil bagian sebanyak-banyaknya USD16.000.000 (enam belas juta dollar Amerika Serikat) dan Sierra berkomitmen untuk mengambil bagian sebanyak-banyaknya USD245.000.000 (dua ratus empat puluh lima juta dollar Amerika Serikat), yang seluruhnya akan dibayar secara tunai, berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan EfeK Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 46 tanggal 18 April 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan EfeK Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 87 tanggal 10 Mei 2019, yang keduanya dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Wardsi, S.H., Notaris di Jakarta dan Addendum II Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan EfeK Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk tanggal 10 Juni 2019.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO FLUKTUASI PASAR PROPERTY. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS INI.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM PEMEGANG SAHAM PERSEROAN YANG TIDAK MELAKSANAKAN HMETD YANG DITAWARKAN SESUAI DENGAN PORSI SAHAMNYA DALAM PUT IV, MAKA PROPORSI KEPEMILIKAN SAHAMNYA DALAM PERSEROAN AKAN MENGALAMI PENURUNAN (DILUSI) SAMPAI DENGAN MAKSIMAL 67,74%.

PUT IV INI MENJADI EFEKTIF SETELAH PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN KEPADA OJK DALAM RANGKA PUT IV TELAH MENJADI EFEKTIF. DALAM HAL PERNYATAAN EFEKTIF TIDAK DIPEROLEH, MAKA KEGIATAN DAN/ATAU TINDAKAN LAIN YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HMETD SESUAI DENGAN JADWAL TERSEBUT DI ATAS DALAM PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN LAIN YANG BERHUBUNGAN DENGAN RENCANA PUT IV DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA.

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas IV dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PUT IV") yang ditujukan kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan Surat Pengantar Pernyataan Pendaftaran No. 207/LK-COS/IV/2019 tanggal 22 April 2019 dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor pasar modal.

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

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal kecuali PT Sharestar Indonesia, dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal. Keterangan selengkapnya mengenai Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dapat dilihat pada Bab XIII Prospektus ini. Adapun hubungan afiliasi antara Perseroan dan PT Sharestar Indonesia adalah kesamaan sepengendali.

Sehubungan dengan PUT IV ini, setiap Pihak Terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini, tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

PT Ciptadana Capital menyatakan bahwa telah memberikan persetujuan tertulis mengenai pencantuman nama dalam Prospektus ini sebagai pihak yang membantu Perseroan dalam penyusunan Prospektus ini dan tidak akan mencabut persetujuan tersebut.

PUT IV INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG/PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. PROSPEKTUS HANYA DIDISTRIBUSIKAN DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI INDONESIA. TIDAK SATUPUN YANG TERCANTUM DALAM DOKUMEN INI DAPAT DIANGGAP SEBAGAI SEBUAH PENAWARAN EFEK UNTUK MENJUAL DI WILAYAH YANG MELARANG HAL TERSEBUT. SETIAP PIHAK DI LUAR WILAYAH INDONESIA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA UNTUK MEMATUHI KETENTUAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU SBHMETD, ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PUT IV INI, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM BIASA ATAS NAMA HASIL PELAKSANAAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN, PEMBELIAN ATAU PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN DENGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT. DALAM HAL TERDAPAT PEMEGANG SAHAM YANG BUKAN WARGA NEGARA INDONESIA YANG BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN DI NEGARANYA DILARANG UNTUK MELAKSANAKAN HMETD, MAKA PERSEROAN ATAU PIHAK YANG DITUNJUK OLEH PERSEROAN BERHAK UNTUK MENOLAK PERMOHONAN PIHAK TERSEBUT UNTUK MELAKSANAKAN PEMBELIAN SAHAM BERDASARKAN HMETD YANG DIMILIKINYA. PENGEMBALIAN UANG OLEH PERSEROAN AKAN DILAKUKAN SELAMBAT-LAMBATNYA 2 (DUA) HARI KERJA SETELAH TANGGAL PENJATAHAN. PENGEMBALIAN UANG YANG DILAKUKAN SAMPAI DENGAN TANGGAL TERSEBUT TIDAK AKAN DISERTAI BUNGA.

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	iii
RINGKASAN	ix
I. PENAWARAN UMUM TERBATAS IV (PUT IV)	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PUT IV	10
III. PERNYATAAN UTANG	16
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	32
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	37
VI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	57
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	67
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	68
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	68
1. PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN	70
2. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERUSAHAAN ANAK DAN ENTITAS USAHA ..	71
3. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	80
4. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN	80
5. SKEMA KEPEMILIKAN PERSEROAN	89
6. HUBUNGAN KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM DAN PERUSAHAAN ANAK	90
7. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA	91
8. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK TERAFFILASI	96
9. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN	98
B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	99
1. UMUM	99
2. KEUNGGULAN KOMPETITIF	101
3. STRATEGI USAHA	103
4. KEGIATAN USAHA	105
5. PENJUALAN, PEMASARAN DAN PENETAPAN HARGA	126
6. PERSAINGAN	128
7. PROSPEK USAHA	130
8. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (AMDAL)	132
9. HAK MEREK	133
10. RISET DAN PENGEMBANGAN	136
11. SIFAT MUSIMAN DARI KEGIATAN USAHA	136
12. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY/CSR)	137

IX.	EKUITAS	138
X.	KEBIJAKAN DIVIDEN	140
XI.	PERPAJAKAN	141
XII.	KETERANGAN MENGENAI PARA PEMBELI SIAGA	143
XIII.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	147
XIV.	TATA CARA PEMESANAN SAHAM	149
XV.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM ..	155
XVI.	INFORMASI TAMBAHAN PUT IV	156

DEFINISI DAN SINGKATAN

Afiliasi / Terafiliasi	: Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal, yaitu:
	a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
	b. hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;
	c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;
	d. hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
	e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau
	f. hubungan antara perusahaan dengan pemegang saham utama.
<i>anchor tenant</i>	: Berarti penyewa besar, yaitu toko paling besar atau utama pada pusat perbelanjaan atau mal, yang biasanya berupa toko serba ada atau toko swalayan, bioskop, atau hipermarket.
BAE	: Berarti singkatan dari Biro Administrasi Efek, yaitu pihak yang berdasarkan kontrak dengan Perseroan melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek, yang dalam hal ini adalah PT Sharestar Indonesia, berkedudukan di Jakarta.
BANI	: Berarti singkatan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia, pihak yang memberikan jasa beragam yang berhubungan dengan arbitrase, mediasi dan bentuk-bentuk lain dari penyelesaian sengketa di luar pengadilan.
Bank Kustodian	: Berarti Bank Umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
Bapepam-LK	: Berarti singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 606/KMK.01/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tanggal 30 Desember 2005 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan tanggal 11 Oktober 2010.
BEI	: Berarti singkatan dari PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta, tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
BNRI	: Berarti singkatan dari Berita Negara Republik Indonesia.
<i>center of excellence</i>	: Berarti pusat layanan unggulan, yang dikembangkan rumah sakit untuk dapat berkompetisi dengan baik, dengan investasi berupa gedung ataupun peralatan medis yang canggih yang didukung oleh kelompok dokter/spesialis dengan keahlian tertentu yang spesifik sehingga dapat memberikan layanan terspesialisasi yang berkualitas.
DPS	: Berarti singkatan dari Daftar Pemegang Saham, daftar yang disusun oleh BAE yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham dalam Perseroan.

FKPS	: Berarti singkatan dari Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham, formulir konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti pemilikan atas bagian dari saham yang ditawarkan.
FPPS Tambahan	: Berarti singkatan dari Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan.
Harga Pelaksanaan	: Berarti harga tiap saham yang ditawarkan melalui PUT IV, yaitu sebesar Rp235 (dua ratus tiga puluh lima Rupiah) per saham.
Hari Bank	: Berarti hari dimana Bank Indonesia buka untuk kegiatan kliring.
Hari Bursa	: Berarti hari diselenggarakannya perdagangan efek di BEI, yaitu hari Senin sampai dengan Jumat, kecuali hari libur nasional sesuai dengan ketetapan Pemerintah atau hari yang dinyatakan sebagai hari libur oleh BEI.
Hari Kalender	: Berarti semua hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.
Hari Kerja	: Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah.
<i>Healthcare</i>	: Berarti divisi usaha layanan kesehatan atau rumah sakit, termasuk layanan rawat jalan, rawat inap, penjualan obat-obatan serta diagnosa kesehatan melalui pemeriksaan laboratorium dan penggunaan alat-alat medis.
HMETD	: Berarti singkatan dari Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu hak yang melekat pada saham yang memberikan kesempatan pemegang saham yang bersangkutan untuk membeli saham dan/atau efek bersifat ekuitas lainnya baik yang dapat dikonversikan menjadi saham atau yang memberikan hak untuk membeli saham, sebelum ditawarkan kepada pihak lain.
<i>Hospitality and Infrastructure</i>	: Berarti divisi usaha yang meliputi kepemilikan, penyewaan dan pengoperasian properti hotel, restoran dan fasilitas rekreasi dan infrastruktur terkait lainnya di beberapa lokasi di seluruh Indonesia, serta menyediakan layanan pengelolaan kota seperti keamanan, penyediaan air bersih, pengelolaan limbah, pengumpulan sampah, pertamanan, pemeliharaan jalan dan drainase dan layanan transportasi umum bagi warga kota mandiri Perseroan.
KSEI	: Berarti singkatan dari PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia serta berkedudukan di Jakarta Selatan, yang mempunyai kegiatan usaha dan mempunyai izin sebagai lembaga penyimpanan dan penyelesaian sebagaimana didefinisikan dan ditentukan dalam Undang-Undang Pasar Modal.
Kurs Pelaksanaan	: Berarti kurs yang digunakan untuk pembayaran pelaksanaan HMETD yang dilakukan menggunakan mata uang USD, yaitu kurs tengah Bank Indonesia untuk mata uang USD pada tanggal efektifnya pernyataan pendaftaran PUT IV.
<i>Large Scale Integrated Development</i>	: Berarti divisi usaha pengembangan properti terpadu berskala besar yang biasanya merupakan bangunan tinggi serta menggabungkan area tempat tinggal, komersial, perkantoran, rumah sakit, sekolah di satu lokasi.
<i>Leased mall</i>	: Berarti mal atau pusat perbelanjaan yang disewakan (tidak dijual), dengan area ritel yang disewakan untuk toko ritel dengan luas tertentu untuk jangka waktu tertentu dengan harga sewa menyewa yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Masyarakat	: Berarti perorangan dan/atau badan-badan, baik warga negara Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum asing baik bertempat tinggal/berkedudukan hukum di wilayah Republik Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar wilayah Republik Indonesia.
Menkumham	: Berarti singkatan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
<i>occupational medicine</i>	: Berarti cabang ilmu kedokteran yang menangani pencegahan serta penanganan cedera dan penyakit yang berkaitan dengan kecelakaan kerja.
OJK	: Berarti Otoritas Jasa Keuangan, yang adalah lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU No. 21/2011"). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam-LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21/2011.
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek di KSEI yang meliputi Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Pemegang Saham	: Berarti setiap pemegang saham yang sahamnya disimpan dan diadministrasikan dalam: 1) Daftar Pemegang Saham Perseroan; 2) Rekening efek pada KSEI; atau 3) Rekening efek pada KSEI melalui perusahaan efek.
Pemegang Saham Utama	: Berarti pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki sekurang-kurangnya 20% (dua puluh perseratus) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu Perseroan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK.
Pemerintah	: Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu Pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
Peraturan BEI No. I-A	: Peraturan BEI No. I-A, Lampiran Surat Keputusan Direksi BEI No. Kep-00183/BEI/12/-2018 tentang Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat, yang sebelumnya terlampir pada Kep. 00001/BEI/01-2014 tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
Peraturan OJK No. 32/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017.
Peraturan OJK No. 33/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 34/2014	: Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 30/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

Peraturan OJK No. 32/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana telah diubah oleh Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
Peraturan OJK No. 33/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dalam rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
Peraturan OJK No. 30/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2017 Pembelian Kembali Saham Yang Dikeluarkan oleh Perusahaan Terbuka.
Peraturan No. IX.E.1	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
Peraturan No. IX.E.2	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
Peraturan Pemerintah No. 34	: Berarti Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya tanggal 8 Agustus 2016.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka penawaran umum atau perusahaan publik.
Perusahaan Anak	: Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan.
<i>Property and Portfolio Management</i>	: Berarti divisi usaha yang meliputi manajemen REIT serta pengelolaan mal dan operator hotel.
Prospektus	: Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan penawaran umum dengan tujuan agar pihak lain membeli efek.
PUT IV	: Berarti singkatan dari Penawaran Umum Terbatas IV, adalah kegiatan penawaran saham yang dilakukan Perseroan untuk menjual sebanyak-banyaknya 47.820.328.750 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus dua puluh dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh) Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham hasil pelaksanaan HMETD.
REIT atau <i>Real Estate Investment Trust</i>	: Berarti sejenis Dana Investasi Real Estat, yaitu suatu lembaga perwalianan (trust) dengan skema investasi kolektif (collective investment scheme) yang berbasis pada investasi real estat.
<i>Retail Malls</i>	: Berarti divisi usaha mal ritel atau pusat perbelanjaan termasuk penjualan dan penyewaan mal ritel, baik <i>strata titled mall</i> maupun <i>leased mall</i> .
ROA	: Berarti singkatan dari <i>Return on Assets</i> atau Imbal Hasil Aset.
ROE	: Berarti singkatan dari <i>Return on Equity</i> atau Imbal Hasil Ekuitas.
RUPS	: Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham.
RUPSLB	: Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
RUPST	: Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan
Saham Baru	: Berarti saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham yang akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan dalam rangka PUT IV ini.

SBHMETD	: Berarti singkatan dari Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
SBI	: Berarti singkatan dari Sertifikat Bank Indonesia.
Sisminbakum	: Berarti Sistem Administrasi Badan Hukum.
<i>strata-titled malls</i>	: Berarti mal atau pusat perbelanjaan yang dijual kepada para pengusaha ritel ataupun investor untuk toko ritel dengan luas tertentu dengan kepemilikan secara <i>strata-titled</i> .
<i>tenant</i>	: Berarti penyewa untuk ruang komersial, baik berupa kantor maupun ruang ritel dalam sebuah mal ataupun pusat perbelanjaan.
<i>Urban Development</i>	: Berarti divisi usaha yang meliputi pengembangan dan penjualan perumahan, komersial, industri ringan, properti dan taman pemakaman yang semuanya merupakan properti bertingkat rendah termasuk penjualan tanah dan/atau bangunannya.
USD atau Dollar Amerika :	Berarti mata uang yang berlaku di Amerika Serikat Serikat
Undang-Undang Pasar Modal	: Berarti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara No. 3608 beserta peraturan pelaksanaannya berikut perubahan perubahannya.
UUPT	: Berarti Undang-undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara No. 106 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara No. 4756 beserta peraturan pelaksanaannya berikut perubahan-perubahannya.

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN ANAK YANG BERKAITAN DENGAN RENCANA PENGGUNAAN DANA

1. PT Primakreasi Propertindo	: "PKP"
2. PT Sentra Dwimandiri	: "SDM"
3. PT Wisma Jatim Propertindo	: "WJP"
4. PT Lippo Cikarang Tbk	: "LPCK"
5. PT Kemuning Satiatama	: "KS"
6. PT Graha Tata Cemerlang Makassar	: "GTC"
7. PT Muliäsentosa Dinamika	: "MSD"
8. PT Lippo Malls Indonesia	: "LMI"
9. PT Sentra Realtindo Development	: "SRD"
10. PT Kreasi Megatama Gemilang	: "KMG"
11. PT Kurniasindo Sejahtera	: "KSS"
12. PT Lipposindo Abadi	: "LSA"
13. PT Maharama Sakti	: "MRS"
14. PT Metropolitan Leisure	: "MPL"
15. PT Prudential Development	: "PD"
16. PT Sentra Asritama Realty Development	: "SARD"
17. PT Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci	: "TMDK"
18. PT Pamor Paramita Utama	: "PPU"
19. PT Bahtera Perkasa Makmur	: "BPM"
20. PT Prima Aman Sarana	: "PAS"
21. PT Satyagraha Dinamika Unggul	: "SDU"
22. PT Tribuana Jaya Raya	: "TJR"

SINGKATAN NAMA PEMEGANG SAHAM DENGAN KEPEMILIKAN DI ATAS 5%

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 1. PT Inti Anugerah Pratama | : "IAP" |
| 2. PT Primantara Utama Sejahtera | : "PUS" |
| 3. PT Metropolis Propertindo Utama | : "MPU" |
| 4. PT Multipolar Tbk | : "MLPL" |

SINGKATAN PARA PEMBELI SIAGA

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. PT Inti Anugerah Pratama | : "IAP" |
| 2. Sierra Incorporated | : "Sierra" |

RINGKASAN

Ringkasan ini memuat fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci serta Laporan Keuangan Konsolidasian dan penjelasan yang tercantum dalam Prospektus ini. Semua informasi keuangan Perseroan yang berkedudukan hukum di Indonesia disusun dalam mata uang Rupiah dan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

Perseroan, berkedudukan di Jakarta, pada awalnya didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana berdasarkan Akta Pendirian No. 233 tanggal 15 Oktober 1990 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H. Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. C2-6974.HT.01.01.TH.91 tanggal 22 November 1991, telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No.1299/Not/1991/PN.JKT.SEL tanggal 28 Desember 1991, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan No. 3593 Tahun 1992 (“**Akta Pendirian**”).

Sejak awal pendirian, Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan nama. Perubahan nama Perseroan yang pertama, dari sebelumnya bernama “PT Tunggal Reksakencana”, diubah menjadi “PT Prudential Land Development” berdasarkan Akta Risalah Rapat No. 248 tanggal 15 Juli 1992 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dimana perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. 02-8325. HT.01.04.TH'92 tanggal 6 Oktober 1992 (“**Akta No. 248/1992**”). Perubahan nama Perseroan yang kedua, nama “PT Prudential Land Development” diubah menjadi “PT Lippo Village” berdasarkan Akta Risalah Rapat No. 104 tanggal 5 Desember 1992 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dimana perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-69.HT.01.04.TH.93 tanggal 7 Januari 1993 (“**Akta No. 104/1992**”). Perubahan nama Perseroan yang ketiga, nama “PT Lippo Village” diubah menjadi “PT Lippo Karawaci” berdasarkan Akta Risalah Rapat No. 221 tanggal 18 Oktober 1995 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dimana perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. 02-17055. HT.01.04.TH'95 tanggal 26 Desember 1995 (“**Akta No. 221/1995**”). Perubahan nama Perseroan yang terakhir, nama “PT Lippo Karawaci” diubah menjadi “PT Lippo Karawaci, Tbk” berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 19 tanggal 3 Mei 1996 yang dibuat di hadapan Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, dimana perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. 02-7717. HT.01.04.TH.96 tanggal 22 Mei 1996 (“**Akta No. 19/1996**”).

Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 42 tanggal 18 April 2019, dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, tentang perubahan Anggaran Dasar Perusahaan, yang telah: (i) memperoleh persetujuan, dicatatkan berdasarkan Surat Persetujuan dengan suratnya No. AHU-0021354.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 18 April 2019, dan (ii) diberitahukan kepada Menkumham dan dicatat di dalam *database* Sisminbakum Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dengan suratnya No. AHU-AH.01.03-0211345 tanggal 18 April 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan ketentuan UUPT dengan No. AHU-0064106. AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 18 April 2019 (“**Akta No. 42/2019**”). Akta No. 42/2019 memuat Anggaran Dasar Perseroan yang telah diubah dan disusun kembali untuk, antara lain, meningkatkan modal dasar dalam rangka PUT IV.

Perseroan memulai kegiatan usahanya secara komersial pada tahun 1993 sesuai dengan maksud dan tujuan yang tercantum dalam Akta Pendirian Perseroan, yang mana maksud dan tujuan Perseroan tersebut telah disesuaikan terakhir kali berdasarkan Peraturan OJK No. 32/2014 dan Peraturan OJK No. 33/2014.

Pada saat diterbitkannya Prospektus ini, berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan yang tercantum dalam Akta No. 42/2019, maksud dan tujuan Perseroan ialah bergerak dalam bidang real estat; penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; aktivitas profesional, ilmiah dan teknis; konstruksi; pengangkutan; perdagangan; pengelolaan air, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah, dan aktivitas remediasi; aktivitas ketenagakerjaan dan penunjang usaha lainnya. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- a. menjalankan usaha-usaha di bidang Real Estat, termasuk namun tidak terbatas pada Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa, yaitu meliputi usaha Pembangunan, Pembelian, Penjualan, Persewaan dan Pengoperasian Real Estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa seperti bangunan apartmen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan, pribadi, mall, pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung pertemuan, rumah ibadah, perhotelan, pusat sarana olah raga, dan sarana penunjang, termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub, restoran, tempat hiburan, laboratorium medik, apotek, beserta fasilitasnya, gedung perkantoran, aktivitas pemakaman, penyelenggaraan perparkiran dan sarana penunjang dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, perdagangan real estat (meliputi penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung rumah sakit, gedung pusat perbelanjaan, gedung hotel, unit-unit ruangan apartmen, ruangan kondominium, ruangan kantor, ruangan pertokoan), baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain sehubungan dengan kegiatan real estat, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- b. menjalankan usaha-usaha di bidang Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum, termasuk namun tidak terbatas pada:
 - i. Hotel Bintang Lima, yaitu meliputi usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang lima (termasuk lima berlian) yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
 - ii. Hotel Bintang Empat, yaitu meliputi usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang empat yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
 - iii. Restoran, yaitu meliputi jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum di tempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan sebagai restoran/ rumah makan dari instansi yang membinanya.
- c. menjalankan usaha-usaha di bidang Aktivitas Profesional, Ilmiah dan Teknis, termasuk namun tidak terbatas pada Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya, yaitu meliputi ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain.

PUT IV

1. Jumlah Saham Baru : Sebanyak-banyaknya 47.820.328.750 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus dua puluh juta tiga ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh) saham biasa atas nama yang mewakili sebanyak-banyaknya 67,74% dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PUT IV.
2. Total Penawaran PUT IV : Sebanyak-banyaknya Rp11.237.777.256.250 (sebelas triliun dua ratus tiga puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh Rupiah).
3. Rasio HMETD : 10:21 yaitu setiap pemegang 10 (sepuluh) Saham mendapatkan 21 (dua puluh satu) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru.
4. Nilai Nominal : Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham.
5. Hak atas Saham Baru : Saham Baru ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada hak suara, hak dalam pembagian dividen, dan hak atas sisa hasil likuidasi, HMETD dan hak atas pembagian saham bonus.
6. Harga Pelaksanaan HMETD : Rp235 (dua ratus tiga puluh lima Rupiah) setiap saham.
7. Dilusi Kepemilikan Setelah HMETD : Maksimal 67,74% (bagi yang tidak melaksanakan HMETD).
8. Komitmen Pemegang Saham Utama : IAP selaku Pemegang Saham Utama Perseroan dan Sierra, bersama-sama akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimiliki oleh IAP, yaitu setara dengan sekitar USD269.000.000 (dua ratus enam puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat). Sesuai dengan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana serta Pernyataan Pengalihan HMETD sehubungan dengan Pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas IV dengan HMETD tanggal 10 Mei 2019, IAP akan melaksanakan sebagian HMETD menjadi sejumlah saham baru yang setara dengan sekitar USD179.000.000 (seratus tujuh puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat) dan akan mengalihkan sisa HMETD yang dimilikinya kepada Sierra yang saat dilaksanakan adalah sejumlah saham yang setara dengan sekitar USD90.000.000 (sembilan puluh juta dollar Amerika Serikat) dengan menggunakan Kurs Pelaksanaan.

MLPL tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

Pihak-pihak berikut, Jalan Segar Limited, OUE Investments Pte. Ltd., Swift Hunter Limited, Tiga Investments Pte. Ltd, Tokyo Century Corporation, dan/atau Gateway Partners LLC bermaksud berpartisipasi dalam PUT IV melalui mekanisme pasar untuk mendapatkan HMETD, dan jika pihak-pihak tersebut tidak memperoleh HMETD dari pemegang saham lain, maka pihak-pihak tersebut akan memperoleh alokasi HMETD dari MLPL yang tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

PUS selaku pemegang saham Perseroan sebesar 9,58% tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya sesuai dengan porsi sahamnya dan akan mengalihkan seluruh HMETD yang dimilikinya kepada Sierra yang saat dilaksanakan adalah sejumlah saham yang diperkirakan senilai USD70.000.000 (tujuh puluh juta dollar Amerika Serikat), tunduk pada Kurs Pelaksanaan.

Total nilai pelaksanaan HMETD oleh IAP dan Sierra adalah masing-masing sebesar USD179.000.000 (seratus tujuh puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat) dan USD160.000.000 (seratus enam puluh juta dollar Amerika Serikat).

9. Para Pembeli Siaga : IAP dan Sierra (yang merupakan Perusahaan Anak IAP yang sahamnya 100% dimiliki (*wholly owned subsidiary*) oleh IAP).
Keduanya merupakan Afiliasi dari Perseroan.
10. Periode Pelaksanaan (Pendaftaran, Pemesanan, dan Pembayaran) HMETD : 27 sampai dengan 28 Juni 2019, 1 sampai dengan 5 Juli 2019 dan 8 sampai dengan 10 Juli 2019. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 10 Juli 2019 sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan pada tanggal tersebut tidak berlaku lagi.
11. Perlakuan atas HMETD dalam Bentuk Pecahan : Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Dalam hal Pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/2015, maka hak atas pecahan saham dalam PUT IV wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

STRUKTUR PERMODALAN PERSEROAN SEBELUM DAN SESUDAH PUT IV

Komposisi modal saham Perseroan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan DPS yang diterbitkan oleh PT Sharestar Indonesia, selaku Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan, pada tanggal 30 April 2019 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang Saham			
PT Inti Anugerah Pratama	8.395.755.911	839.575.591.100	36,87
PT Primantara Utama Sejahtera	2.181.228.577	218.122.857.700	9,58
PT Metropolis Propertindo Utama	2.012.280.000	201.228.000.000	8,84
PT Multipolar Tbk	1.209.688.800	120.968.880.000	5,31
John Riady (Direktur)	170.000	17.000.000	0,00
Masyarakat*	8.972.461.831	897.246.183.100	39,40
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	22.771.585.119	2.277.158.511.900	100,00
Pembelian saham kembali (<i>Treasury Stock</i>)	306.104.500	30.610.450.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	23.077.689.619	2.307.768.961.900	
Jumlah Saham Dalam Portefel	68.922.310.381	6.892.231.038.100	

Keterangan:

* Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%

Saham hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PUT IV ini seluruhnya adalah Saham Baru dengan nilai nominal Rp100 dimana setiap saham dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan dicatatkan di BEI.

Struktur modal ditempatkan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah PUT IV secara proforma apabila: (i) IAP melaksanakan sebagian HMETD menjadi saham baru (sejumlah sekitar 11.730.499.480 saham, yang setara dengan sekitar USD179.000.000), (ii) Sierra melaksanakan HMETD yang diperoleh sebagai hasil pengalihan dari IAP (sejumlah sekitar 5.900.587.933 saham, yang setara dengan sekitar USD90.000.000) dan PUS (sejumlah 4.580.580.012 saham, yang diperkirakan senilai USD70.000.000) menjadi saham, (iii) MLPL tidak melaksanakan HMETD yang ditawarkan sesuai dengan porsi sahamnya dan HMETD yang dimiliki oleh MLPL akan dilaksanakan oleh Masyarakat, (iv) seluruh pemegang saham Perseroan lainnya melaksanakan HMETD yang diperolehnya menjadi saham, dan (v) asumsi kurs mata uang USD adalah Rp15.394,215/USD, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PUT IV			Sesudah PUT IV		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000.000.000		92.000.000.000	9.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
Pemegang Saham						
PT Inti Anugerah Pratama	8.395.755.911	839.575.591.100	36,87	20.126.255.391	2.012.625.539.079	28,51
PT Primantara Utama Sejahtera	2.181.228.577	218.122.857.700	9,58	2.181.228.577	218.122.857.700	3,09
Sierra Incorporated	-	-	-	10.481.167.945	1.048.116.794.521	14,85
PT Metropolis Propertindo Utama	2.012.280.000	201.228.000.000	8,84	6.238.068.000	623.806.800.000	8,84
PT Multipolar Tbk	1.209.688.800	120.968.880.000	5,31	1.209.688.800	120.968.880.000	1,71
John Riady (Direktur)	170.000	17.000.000	0,00	527.000	52.700.000	0,00
Masyarakat*	8.972.461.831	897.246.183.100	39,40	30.354.978.156	3.035.497.815.600	43,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	22.771.585.119	2.277.158.511.900	100,00	70.591.913.869	7.059.191.386.900	100,00
Pembelian saham kembali (<i>Treasury Stock</i>)	306.104.500	30.610.450.000		306.104.500	30.610.450.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	23.077.689.619	2.307.768.961.900		70.898.018.369	7.089.801.836.900	
Jumlah Saham Dalam Portepel	68.922.310.381	6.892.231.038.100		21.101.981.631	2.110.198.163.100	

Keterangan:

* Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%

Struktur modal ditempatkan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah PUT IV secara proforma apabila: (i) IAP melaksanakan sebagian HMETD menjadi saham baru (sejumlah sekitar 11.730.499.480 saham, yang setara dengan sekitar USD179.000.000), (ii) Sierra melaksanakan HMETD yang diperoleh sebagai hasil pengalihan dari IAP (sejumlah sekitar 5.900.587.933 HMETD, yang setara dengan sekitar USD90.000.000) dan PUS (sejumlah 4.580.580.012 HMETD, yang diperkirakan senilai USD70.000.000) menjadi saham, (iii) seluruh pemegang saham Perseroan lainnya tidak melaksanakan HMETD yang diperolehnya, maka Para Pembeli Siaga akan membeli sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang HMETD sebanyak-banyaknya USD261.000.000, dimana IAP berkomitmen untuk mengambil bagian sebanyak-banyaknya USD16.000.000 dan Sierra berkomitmen untuk mengambil bagian sebanyak-banyaknya USD245.000.000, dan (iv) asumsi kurs mata uang USD adalah Rp15.394,215/USD, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PUT IV			Sesudah PUT IV		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000.000.000		92.000.000.000	9.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
Pemegang Saham						
PT Inti Anugerah Pratama	8.395.755.911	839.575.591.100	36,87	20.126.255.391	2.012.625.539.079	32,42
PT Primantara Utama Sejahtera	2.181.228.577	218.122.857.700	9,58	2.181.228.577	218.122.857.700	3,51
Sierra Incorporated	-	-	-	10.481.167.945	1.048.116.794.521	16,88
PT Metropolis Propertindo Utama	2.012.280.000	201.228.000.000	8,84	2.012.280.000	201.228.000.000	3,24
PT Multipolar Tbk	1.209.688.800	120.968.880.000	5,31	1.209.688.800	120.968.880.000	1,95
John Riady (Direktur)	170.000	17.000.000	0,00	170.000	17.000.000	0,00
Para Pembeli Siaga	-	-	-	17.092.712.370	1.709.271.236.952	27,54
Masyarakat*	8.972.461.831	897.246.183.100	39,40	8.972.461.831	897.246.183.100	14,46
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	22.771.585.119	2.277.158.511.900	100,00	62.075.964.914	6.207.596.491.352	100,00
Pembelian saham kembali (Treasury Stock)	306.104.500	30.610.450.000		306.104.500	30.610.450.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	23.077.689.619	2.307.768.961.900		62.382.069.414	6.238.206.941.352	
Jumlah Saham Dalam Portepel	68.922.310.381	6.892.231.038.100		29.617.930.586	2.961.793.058.648	

Keterangan:

* Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%

Pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan HMETD yang ditawarkan sesuai dengan porsi sahamnya, maka proporsi kepemilikan sahamnya dalam Perseroan akan mengalami penurunan (dilusi) sampai dengan maksimal 67,74%.

Keterangan selengkapnya mengenai PUT IV dapat dilihat pada Bab I Prospektus ini.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PUT IV

Dalam hal Perseroan mendapatkan dana hingga Rp11.237.777.256.250, maka seluruh dana hasil PUT IV setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan sebagai berikut:

1. Sekitar 23,5% akan digunakan untuk pelunasan dan/atau pembayaran sebagian pokok utang Perseroan dan/atau Perusahaan Anak, dengan perincian sebagai berikut:

a. Pinjaman Bank

No.	Rincian	Keterangan
i.	Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit tanggal 7 Desember 2016, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh Perseroan selaku peminjam dan PT Bank Mega Tbk selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp250.000.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Jumlah utang yang akan dilunasi menggunakan dana hasil PUT IV adalah sebesar Rp250.000.000.000, sehingga saldo utang setelah dilakukan pembayaran akan menjadi nihil.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	13,50%
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	7 Desember 2019
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
	Sifat hubungan afiliasi	Pembayaran utang dapat dilakukan dengan pemberitahuan tertulis yang tidak dapat ditarik kembali dengan menyatakan tanggal pengakhir yang diinginkan, tidak kurang dari 7 hari kerja sebelum tanggal tersebut disertai dengan alasan yang jelas.
		Non-afiliasi

Pinjaman bank yang dibayar menggunakan Penyetoran Lebih Awal adalah sebagai berikut:

No.	Rincian	Keterangan
i.	Nama Perjanjian	Facility Agreement tertanggal 18 Juli 2016, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh, antara lain, Perseroan selaku peminjam, PT Mandiri Cipta Gemilang selaku <i>obligor</i> , UBS AG, Cabang Singapura dan Deutsche Bank, Cabang Singapura selaku para pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	USD50.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	5,25% + LIBOR
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	30 April 2019
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Pembayaran utang dapat dilakukan dengan pemberitahuan tertulis tidak kurang dari 5 hari kerja (atau periode yang lebih pendek seperti yang disetujui oleh pemberi pinjaman).
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi
ii.	Nama Perjanjian	AKta Perjanjian Kredit tanggal 25 Oktober 2010, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh, antara lain, Perseroan selaku peminjam dan PT Bank ICBC Indonesia selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp70.000.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	10,5%
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	25 Oktober 2019
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Pembayaran utang dapat dilakukan tanpa persetujuan dan pemberitahuan terlebih dahulu.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi
iii.	Nama Perjanjian	AKta Perjanjian Kredit tanggal 18 Agustus 2015, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh PT Pamor Paramita Utama selaku peminjam dan PT Bank CIMB Niaga Tbk selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp134.750.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	11,50%
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	26 Juni 2023
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Pembayaran dipercepat dapat dilakukan tanpa dikenakan denda.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi
iv.	Nama Perjanjian	AKta Perjanjian Kredit tanggal 30 Oktober 2006, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh Perseroan selaku peminjam dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp250.000.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	11,50%
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	12 Juni 2019
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Pembayaran utang dapat dilakukan tanpa diperlukan persetujuan sepanjang pelunasan dilakukan secara penuh dan penerima pinjaman memberitahukan kesiapan dana untuk pelunasan minimal 2 hari kerja sebelum tanggal tersebut.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi

No.	Rincian	Keterangan
v.	Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit tanggal 29 Maret 2007, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh Perseroan selaku peminjam dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp20.000.000.000 (per 31 Desember 2018)
		Perseroan telah melakukan pembayaran atas saldo terutang dari pinjaman tersebut dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar Rp20.000.000.000 pada tanggal 29 Mei 2019 (dengan kurs rata-rata Rp14.330/USD). Saldo terutang pada tanggal 31 Mei 2019 adalah nihil.
	Tingkat Bunga	11,50%
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	12 Juni 2019
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Pembayaran utang dapat dilakukan tanpa diperlukan persetujuan sepanjang pelunasan dilakukan secara penuh dan penerima pinjaman memberitahukan kesiapan dana untuk pelunasan minimal 2 hari kerja sebelum tanggal tersebut.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi

Penyaluran dana kepada Perusahaan Anak, yaitu PT Pamor Paramita Utama, akan dilakukan dalam bentuk pinjaman yang dapat dikonversi menjadi penambahan penyertaan modal dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPT dan Peraturan OJK;

b. Surat Utang

No.	Rincian	Keterangan
i.	Instrumen Utang	Surat Utang Senior yang diterbitkan tanggal 5 Juni 2018 oleh Theta Capital Pte. Ltd., Perusahaan Anak yang dimiliki seluruhnya (baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan).
	Saldo Terutang	USD75.000.000 (per 31 Desember 2018)
		Jumlah utang yang akan dilunasi menggunakan dana hasil PUT IV adalah untuk seluruh nominal USD75.000.000 serta premi pada saat pelunasan, sehingga saldo utang setelah dilakukan pembayaran akan menjadi nihil.
	Tingkat Bunga	9,625%
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	5 Juni 2020
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Surat dapat ditebus, seluruhnya atau sebagian, di opsi penerbit kapan saja pada atau setelah 5 Juni 2019 dengan harga penebusan yang ditetapkan dalam Ketentuan bersama dengan bunga yang masih harus dibayar hingga tanggal penebusan.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi

Surat utang yang dibayar menggunakan Penyetoran Lebih Awal adalah sebagai berikut:

No.	Rincian	Keterangan
i.	Instrumen Utang	Surat Utang Senior yang diterbitkan tanggal 11 April 2014 (dengan penerbitan lanjutan pada 10 Agustus 2016) oleh Theta Capital Pte. Ltd., Perusahaan Anak yang dimiliki seluruhnya (baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan).
	Saldo Terutang	USD150.000.000 (per 31 Desember 2018)
		Perseroan telah membayar sebagian surat utang tersebut sebesar USD652.594,45 untuk nominal USD700.000 dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar USD652.594,45 pada tanggal 25 Maret 2019. Saldo terutang pada tanggal 31 Maret 2019 adalah USD149.300.000.
	Tingkat Bunga	7%
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	11 April 2022
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja

No.	Rincian	Keterangan
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Surat dapat ditebus, seluruhnya atau sebagian, di opsi penerbit kapan saja pada atau setelah 11 April 2018 dengan harga penebusan yang ditetapkan dalam Ketentuan bersama dengan bunga yang masih harus dibayar hingga tanggal penebusan.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi (dengan pemegang surat utang)
ii. Instrumen Utang		Surat Utang Senior yang diterbitkan tanggal 31 Oktober 2016 oleh Theta Capital Pte. Ltd., Perusahaan Anak yang dimiliki seluruhnya (baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan) selaku penerbit.
	Saldo Terutang (jumlah pokok dan bunga)	USD425.000.000 (per 31 Desember 2018)
		Perseroan telah membayar sebagian surat utang tersebut sebesar USD6.755.073,13 untuk nominal USD7.970.000 dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar USD6.755.073,13 pada tanggal 25 Maret 2019. Saldo terutang pada tanggal 31 Maret 2019 adalah USD417.030.000.
	Tingkat Bunga	6,75%
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	31 Oktober 2026
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Surat utang dapat ditebus, seluruhnya atau sebagian, di opsi penerbit kapan saja pada atau setelah 31 Oktober 2021 dengan harga penebusan yang ditetapkan dalam Ketentuan bersama dengan bunga yang masih harus dibayar hingga tanggal penebusan.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi (dengan pemegang surat utang)

Karena dana hasil penerbitan surat utang yang dilakukan oleh Theta Capital Pte. Ltd. disalurkan kepada Theta Kemang Pte. Ltd. dalam bentuk pinjaman (*intercompany loan*), yang kemudian disalurkan lagi kepada Perseroan dalam bentuk pinjaman (*intercompany loan*) antara Theta Kemang Pte. Ltd dengan Perseroan, maka penyaluran dana hasil PUT IV oleh Perseroan kepada Perusahaan Anak (dalam hal ini, kepada Theta Kemang Pte. Ltd., untuk keperluan pembayaran kepada Theta Capital Pte. Ltd.) akan dilakukan dalam bentuk pengembalian pinjaman kepada Perusahaan Anak (*intercompany loan*).

2. Sekitar 23,4% akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran atas kewajiban-kewajiban Perseroan, termasuk biaya bunga, biaya sewa, biaya lindung nilai (*hedging*) dan biaya-biaya terkait lainnya, termasuk pajak-pajak yang berlaku, sehubungan dengan pembayaran kewajiban-kewajiban tersebut;
3. Sekitar 33,3% akan digunakan oleh Perseroan untuk meningkatkan penyertaan langsung maupun tidak langsung pada Perusahaan Anak, antara lain:
 - a. sekitar 25,3% untuk penyertaan melalui PT Kemuning Satiatama (“KS”) dalam jumlah rupiah yang setara dengan sebanyak-banyaknya USD200.000.000, yang akan digunakan KS untuk pelaksanaan HMETD sehubungan dengan rencana Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD I pada PT Lippo Cikarang Tbk (“PUT I LPCK”), yang berasal dari (i) pelaksanaan HMETD KS sebanyak-banyaknya 837.062.099 saham, (ii) pelaksanaan HMETD yang dialihkan dari PT Graha Tata Cemerlang Makassar (“GTC”), PT Muliäsentosa Dinamika (“MSD”), PT Lippo Malls Indonesia (“LMI”), dan PT Sentra Realtindo Development (“SRD”) sebanyak-banyaknya 241.468.522 saham, dimana KS, GTC, MSD, LMI, serta SRD merupakan Perusahaan Anak yang 100% dimiliki Perseroan secara tidak langsung, dan (iii) dalam rangka pelaksanaan KS sebagai pembeli siaga pada PUT I LPCK atas seluruh sisa HMETD yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham.

Kegiatan usaha PT Lippo Cikarang Tbk (“LPCK”) adalah pengembangan kota (*urban development*) yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, serta penyediaan jasa-jasa pendukung lainnya. Adapun hubungan afiliasi antara Perseroan dan LPCK adalah kepemilikan tidak langsung; dan

- b. sekitar 8,0% untuk meningkatkan unit penyertaan dalam entitas usaha melalui Perusahaan Anak Perseroan, yaitu Bridgewater International Ltd, dalam rangka menjaga dan/atau meningkatkan persentase kepemilikan, dan/atau memberikan manfaat tambahan serta mendukung kegiatan usaha Perseroan.

Penyaluran dana kepada Perusahaan Anak akan dilakukan dalam bentuk pinjaman, yang dapat dikonversi menjadi penambahan penyertaan modal dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPT dan Peraturan OJK.

Apabila penyertaan pada Perusahaan Anak dan/atau entitas usaha tersebut tidak jadi dilaksanakan dan/atau masih terdapat sisa, maka dana yang telah dipersiapkan untuk butir 3 akan digunakan untuk pelaksanaan butir 4 dan 5 di bawah ini;

4. Sekitar 9,7% dan apabila terdapat sisa dari butir 3 akan digunakan untuk pengembangan atau ekspansi usaha Perseroan (sekitar 7,3%) dan/atau Perusahaan Anak (sekitar 2,4%), antara lain PT Prima Aman Sarana, PT Satyagraha Dinamika Unggul, PT Bahtera Perkasa Makmur, dan PT Tribuana Jaya Raya, meliputi penyelesaian proyek, antara lain pembangunan Millenium Village, Kemang Office, Holland Village Jakarta, Monaco Bay, St Moritz Makassar, dan penyelesaian kewajiban.

Penyaluran dana kepada Perusahaan Anak akan dilakukan dalam bentuk pinjaman, yang dapat dikonversi menjadi penambahan penyertaan modal dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPT dan Peraturan OJK.

5. Sisanya sekitar 10,1% dan apabila terdapat sisa dari butir-butir di atas akan digunakan untuk modal kerja Perseroan (sekitar 2,0%) dan Perusahaan Anak (sekitar 8,1%), antara lain biaya operasional (termasuk biaya *marketing*, biaya komisi, biaya denda keterlambatan, pengembalian (jika ada) kepada pelanggan), pembelian tanah dan pembayaran kepada pemasok (termasuk kontraktor) dan kewajiban lainnya.

Penyaluran dana kepada Perusahaan Anak akan dilakukan dalam bentuk pinjaman, yang dapat dikonversi menjadi penambahan penyertaan modal dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPT dan Peraturan OJK.

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

RISIKO USAHA

Perseroan menghadapi risiko-risiko terkait kegiatan usaha berikut ini:

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

Risiko Fluktuasi Pasar Properti

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

1. Risiko pada investasi dan aksi korporasi perusahaan

- i. Risiko yang berkaitan dengan bisnis properti

1. Risiko meningkatnya kompetisi di pasar properti indonesia
2. Risiko ketersediaan dan tingkat suku bunga pendanaan bagi calon pembeli properti Perseroan dan Perusahaan Anak
3. Risiko kegagalan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk memperoleh, mempertahankan, atau memperbarui ijin dan persetujuan yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya

4. Risiko terlambat atau tidak selesaiya suatu proyek yang sedang berlangsung maupun proyek yang masih dalam tahap perencanaan
 5. Risiko tuntutan pelanggan atas pengembalian uang muka atau pembayaran pada pra penjualan proyek
 6. Risiko ketergantungan kepada para kontraktor
 7. Risiko konstruksi pada tahap pembangunan properti baru
- ii. Risiko terkait dengan bisnis *healthcare*
1. Risiko pengembangan dan penyediaan gedung dan lokasi rumah sakit
 2. Risiko kinerja bisnis *healthcare* dapat mengalami hambatan jika tidak mampu menarik dan mempertahankan para dokter dan tenaga profesional kesehatan lainnya
 3. Risiko kegagalan teknologi dan tantangan lain yang terkait dengan sistem informasi Perseroan
 4. Risiko pembayaran yang tidak tepat waktu dari asuransi kesehatan swasta, asuransi yang disponsori pemerintah (termasuk BPJS), klien korporasi atau klien perorangan
 5. Risiko kegagalan dalam mengembangkan rumah sakit baru, atau mengakuisisi rumah sakit lain dan mengintegrasikannya ke dalam operasional bisnis *healthcare* Perseroan yang sudah berjalan
 6. Risiko terjadinya tuduhan malpraktek, kelalaian dan tuntutan hukum lainnya pada rumah sakit Perseroan
 7. Risiko persaingan dari rumah sakit lain
- iii. Risiko yang berkaitan dengan bisnis ritel
1. Risiko terjadinya krisis di bisnis industri ritel di Indonesia
 2. Risiko berkurangnya *tenant-puller* dan *traffic-puller*
- iv. Risiko yang umumnya dihadapi oleh industri perhotelan
- v. Risiko yang umumnya dihadapi oleh *portfolio management*
- vi. Risiko yang umumnya dihadapi oleh tata kelola kota mandiri

C. RISIKO UMUM

1. Kondisi perekonomian secara makro dan global
2. Risiko perubahan peraturan terkait otonomi daerah
3. Risiko perubahan peraturan pada negara lain dimana Perseroan beroperasi
4. Risiko nilai tukar mata uang
5. Risiko ketergantungan kepada pemerintah daerah dalam perpanjangan perjanjian-perjanjian tertentu yang dimiliki Perseroan
6. Risiko pengeluaran biaya tambahan sehubungan dengan masalah lingkungan
7. Risiko kegagalan teknologi informasi
8. Risiko tuntutan atau gugatan hukum
9. Risiko keadaan kahar

Keterangan lebih lanjut mengenai risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017. Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo.

Uraian	(dalam jutaan Rupiah)		
	Pada tanggal 31 Desember	2018	2017*
Jumlah Aset	49.083.460	51.279.026	42.941.991
Jumlah Liabilitas	24.336.392	26.911.822	23.528.544
Jumlah Ekuitas	24.747.068	24.367.204	19.413.447

Keterangan:

* Disajikan kembali

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	
	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	2018
Pendapatan	11.056.978	10.070.738
Beban Pajak Final	(177.780)	(161.191)
Beban Pokok Pendapatan	(5.804.962)	(5.793.919)
Laba Bruto	5.074.236	4.115.628
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	1.662.685	(676.970)
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	1.541.781	(973.073)
Laba per Saham Dasar (dalam Rupiah penuh)	31,62	(16,57)

Uraian	(dalam jutaan Rupiah)	
	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	2018
Arus Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Operasi	(3.409.355)	(4.930.057)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	1.891.769	(1.650.282)
Arus Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan	547.476	5.864.108
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(970.110)	(716.231)
Dampak Kurs atas Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun	5.043	4.689
Dampak Kas dan Setara Kas atas Pengendalian pada Perusahaan Anak	(91.205)	-
Dampak Kas dan Setara Kas atas Hilangnya Pengendalian pada Perusahaan Anak	336.542	-
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	2.538.160	3.249.702
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	1.818.430	2.538.160

Uraian	Pada Tanggal 31 Desember	
	2018	2017
Rasio-Rasio Keuangan (%)		
Jumlah Liabilitas / Jumlah Ekuitas	98,3	110,4
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset	49,6	52,5
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek	402,8	416,9
Rasio-Rasio Usaha (%)		
Laba Bruto / Pendapatan	45,9	40,9
Laba Tahun Berjalan / Pendapatan	15,0	(6,7)
Laba Bruto / Jumlah Aset	10,3	8,0
Laba Tahun Berjalan / Jumlah Aset	3,4	(1,3)
Laba Bruto / Jumlah Ekuitas	20,5	16,9
Laba Tahun Berjalan / Jumlah Ekuitas	6,7	(2,8)
Rasio Solvabilitas dan Imbal Hasil		
Debt to Equity (x)	0,8	0,8
Debt to Asset (x)	0,3	0,3
ROA (%)	3,4	(1,3)
ROE (%)	6,7	(2,8)

KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERUSAHAAN ANAK DAN ENTITAS USAHA

Perseroan memiliki Perusahaan Anak yang dimiliki secara langsung dan tidak langsung yang signifikan yang terkonsolidasi dalam laporan keuangan konsolidasian, dengan ringkasan sebagai berikut:

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	Anak Tidak Langsung (%)			
1.	Theta Capital Pte Ltd*	Investasi	100 (langsung)	-		2012	Aktif	
2.	Theta Kemang Pte Ltd*	Perdagangan	100 (melalui Theta Capital Pte Ltd.)	100		2012	Aktif	
3.	Lippo Karawaci Corporation Pte Ltd	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (langsung)	-		2006	Tidak aktif	
4.	LK Reit Management Pte Ltd	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui Lippo Karawaci Corporation Pte Ltd. dan Mainland Real Estate Ltd)	100		2006	Tidak aktif	
5.	Jesselton Investment Limited	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (langsung)	-		2007	Tidak aktif	
6.	Peninsula Investment Limited	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui Jesselton Investment Limited)	100		2007	Tidak aktif	
7.	LMIRT Management Ltd	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui Peninsula Investment Limited)	100		2007	Aktif	Capital Market Services License
8.	PT Primakreasi Propertindo*	Real Estat	99,99 (langsung)	-		2006	Tidak aktif	Surat Izin Usaha Perdagangan ("SIUP") – Besar No. 0022/PB/IV/BPMPTSP/2015 tanggal 9 Agustus 2016 (berlaku hingga tanggal 8 April 2020).
9.	PT Surplus Multi Makmur	Real Estat	90 (melalui PT Mujur Sakti Graha)	90		2006	Tidak aktif	- NIB No. 9120200532539 tanggal 23 Mei 2019 - SIUP tertanggal 9 April 2019
10.	PT Arta Sarana	Investasi, Perdagangan dan Jasa	90 (melalui PT Surplus Multi Makmur)	90		1979	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0065/IUP/VII/2017/DPMPTSP tanggal 07 Agustus 2017 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)
11.	PT Menara Tirta Indah	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Graha Solusi Mandiri)	100		2008	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0021/PB/IV/BPMPT/2014 tanggal 04 Agustus 2017 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)
12.	PT Nilam Biru Bersinar	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100		2007	Tidak aktif	SIUP No. 0208/PM/IV/BPPMPT/2014 tanggal 02 April 2014 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).
13.	PT Gloria Mulia	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100		2007	Tidak aktif	SIUP No. 0210/PM/IV/BPPMPT/2014 tanggal 02 April 2014 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).
14.	PT Graha Solusi Mandiri	Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100		2007	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 3 4 5 9 / 2 4 . 1 P B / 3 1 . 7 4 / - 1.824.27/2015 tanggal 27 Juli 2015 (berlaku sampai 27 Juli 2020)
15.	PT Mandiri Cipta Gemilang	Real Estat	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100		2003	Aktif	SIUP - Besar No. 1 4 / 2 4 . 1 P B . 7 / 3 1 . 7 3 / - 1.824.27/e/2018 tanggal 08 Januari 2018 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)
16.	PT Titian Semesta Raya	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Mandiri Cipta Gemilang, PKP)	100		2007	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 376/24.1.0 /31.73.00.0000/1.824.271/2015 tanggal 25 Februari 2015 (berlaku sampai 25 Februari 2020)

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Tahun Dimulainya Investasi				
17.	PT Adijaya Pratama Mandiri	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Mandiri Cipta Gemilang, PKP)	100	2013	Aktif	SIUP - No. 1066/24.1PM.7/31.73/-1.824.27/e/2017 tanggal 17 Oktober 2017 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)	
18.	PT Bahtera Perkasa Makmur*	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Mandiri Cipta Gemilang, PKP)	100	2012	Aktif	- NIB No. 9120107420396 tanggal 9 April 2019 - SIUP tertanggal 9 April 2019	
19.	PT Bimasakti Jaya Abadi	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Mandiri Cipta Gemilang, PKP)	100	2011	Aktif	- NIB No. 9120000542731 tanggal 23 Mei 2019 - SIUP - Besar No. 04976-04/PB/1.824.271 tanggal 07 Agustus 2014 (berlaku sampai 07 Agustus 2019)	
20.	PT Kuta Beach Paragon	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Bimasakti Jaya Abadi, PT Grand Villa Persada)	100	2007	Tidak aktif	- NIB No. 9120000521197 tanggal 19 Mei 2019 - SIUP tanggal 19 Mei 2019	
21.	PT Graha Buana Utama	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Kuta Beach Paragon, PKP)	100	2006	Tidak aktif	SIUP No. 0528/PM/XII/BPPMPT/2012 tanggal 06 Desember 2012 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)	
22.	PT Berkat Langgeng Jaya	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Graha Buana Utama, PT Kuta Beach Paragon)	100	2006	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 0247/PM/V/BPPMPT/2012 tanggal 05 Agustus 2015 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).	
23.	PT Pamor Paramita Utama*	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Berkat Langgeng Jaya, PT Graha Buana Utama)	100	2009	Aktif	- NIB No. 8120218172632 tanggal 23 November 2018 - SIUP No. 01712-01/PB.1824.271 tanggal 04 Maret 2013 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha)	
24.	PT Satyagraha Dinamika Unggul*	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	70 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	70	2012	Aktif	- NIB No. 9120406322118 tanggal 21 Maret 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Maret 2019.	
25.	PT Lumbung Mas Trijaya	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2013	Tidak aktif	- NIB No. 8120214261895 tanggal 19 Desember 2018 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 10 Januari 2019	
26.	PT Karyatama Buana Cemerlang	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Lumbung Mas Trijaya, PT Dwi Prabu Sakti)	100	2007	Tidak aktif	- NIB No. 9120207552971 tanggal 27 Mei 2019 - SIUP tanggal 27 Mei 2019	
27.	PT Pancuran Intan Makmur	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2013	Aktif	- NIB No. 9120203212309 tanggal 20 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 25 Februari 2019	
28.	PT Cipta Mutiara Sukses	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2014	Tidak aktif	- NIB No. 9120000551775 tanggal 17 Mei 2019 - SIUP tanggal 17 Mei 2019	
29.	PT Manyala Harapan	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2013	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/00381-BPPMPTSP/30-03/PM/II/2016 tanggal 20 Februari 2016 (berlaku sampai 20 Februari 2021)	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)	Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
30.	PT Andromeda Sakti	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan, Transportasi, Pertanian, Perbengkelan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2011	Aktif	Surat Izin Usaha Pusat Perbelanjaan No. 503.5/01/KOTA/02/III/2016 tanggal 29 Desember 2016 (berlaku sampai 29 Desember 2021)
31.	PT Sentra Dwimandiri*	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Transportasi, Pertanian, Percetakan, Perbengkelan dan Jasa	100 (langsung)	-	2008	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 8120219062991 tanggal 29 Oktober 2018 - SIUP - Besar No. 4438/24.1PB.7/31.74/-1.824.27/e/2016 tanggal 7 Desember 2016 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).
32.	PT Sentra Realtindo Development	Perbaikan Rumah	100 (melalui SDM, PD)	100	2006	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120209271183 tanggal 18 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Februari 2019
33.	PT Golden Pradamas	Real Estat	100 (melalui SDM, PD)	100	1993	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 503/00305-BPPMPTSP/30-03-PB/II/2015 tanggal 27 Februari 2015 (berlaku sampai 27 Februari 2020)
34.	PT Mulia Bangun Semesta	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	100 (melalui PT Golden Pradamas, SDM)	100	1994	Aktif	SIUP - Menengah No. 503/00849-BPPMPTSP/30-03/PM/IV/2015 tanggal 02 April 2015 (berlaku sampai 02 April 2020)
35.	PT Villa Permata Cibodas	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Transportasi, Pertanian, Percetakan, Perbengkelan dan Jasa	100 (melalui PT Mulia Bangun Semesta, PT Golden Pradamas)	100	1994	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120305511162 tanggal 16 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 16 Mei 2019
36.	PT Muliasentosa Dinamika	Real Estat	100 (melalui PT Mulia Bangun Semesta, TMDK, SDM, PD)	100	1993	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 8120311100427 tanggal 2 November 2018 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 8 Maret 2019
37.	PT Sentra Asritama Realty Development*	Instalasi dan Pengelolaan Air	100 (melalui SDM, PD)	100	1994	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP - Besar No. 503/6546/35/PT/VI/DPMPTSP/2017 tanggal 21 Juni 2017 (berlaku sampai 20 Juni 2020). - NIB No. 8120110291542 tanggal 14 Desember 2018 - Surat Izin Pengusahaan Air Tanah No. 570/168/SIPA/DPMPTSP/IV/2019 tanggal 2 April 2019 (berlaku selama kondisi air tanah masih memungkinkan untuk dimanfaatkan ditinjau dari segi teknis hidrogeologi).
38.	PT Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci*	Pengelolaan Kota	100 (melalui SARD, PD)	100	2006	Aktif	SIUP - Besar No. 503/01276-BPMPTSP/30-03-PB/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 (berlaku hingga tanggal 21 Mei 2020)

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)				Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	Dimulainya Investasi	Tahun	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama		
39.	PT Manunggal Bumi Sejahtera	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui SDM, PD)	100	2013	Tidak aktif	- NIB No. 9120102582933 tanggal 23 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 23 Mei 2019		
40.	PT Asiatic Sejahtera Finance	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Manunggal Bumi Sejahtera, SRD)	100	1982	Aktif	Izin Usaha Leasing No. KEP-037/KM.5/2006 tanggal 20 Februari 2006 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya)		
41.	Bridgewater International Ltd*	Investasi dan Perdagangan	100 (melalui SDM dan PD)	100	2006	Aktif	Special License No. CSL 095 tanggal 8 Mei 2007		
42.	Brightlink Capital Limited	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui SDM)	100		Tidak aktif			
43.	Evodia Strategic Investment Limited	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui SDM)	100		Tidak aktif			
44.	PT Wisma Jatim Propertindo*	Jasa	100 (langsung)	-	2008	Tidak aktif	- NIB No. 9120300501569 tanggal 16 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 16 Mei 2019		
45.	PT Harapan Utama Perkasa	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2017	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 511.3/SIUP/1002/DPMPTSP-PPK/2017 tanggal 14 Juli 2017 (berlaku sampai 14 Juli 2022)		
46.	PT Kemangparagon Mall	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2007	Tidak aktif	- NIB No. 9120200521368 tanggal 16 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 16 Mei 2019		
47.	PT Wahana Usaha Makmur	Real Estat	100 (melalui PT Kemangparagon Mall, WJP)	100	2004	Tidak aktif	- NIB No. 9120000522435 tanggal 23 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 23 Mei 2019		
48.	PT Almaron Perkasa	Real Estat	100 (melalui PT Wahana Usaha Makmur, PT Kemangparagon Mall)	100	1990	Aktif	- NIB No. 9120307450484 tanggal 8 April 2019 - SIUP - Besar No. 260/24.1PB.1/31.741-1.824.27/e/2016 tanggal 26 Juli 2016 (berlaku sampai 23 Juni 2021)		
49.	PT Gelora Raya Semesta	Perdagangan dan Pembangunan	100 (melalui PT Almaron Perkasa, PT Wahana Usaha Makmur)	100	2011	Aktif	SIUP - Menengah No. 0326/PM/VII/BPPMPT/2012 tanggal 05 Februari 2015 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya)		
50.	PT Prima Aman Sarana*	Jasa	100 (melalui PT Almaron Perkasa, PT Wahana Usaha Makmur)	100	2005	Aktif	- NIB No. 9120308410084 tanggal 8 April 2019 - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tertanggal 8 April 2019		
51.	PT Kemang Multi Sarana	Real Estat dan Pembangunan Kota	100 (melalui PT Almaron Perkasa, PT Wahana Usaha Makmur)	100	2005	Aktif	- NIB No. 9120000501792 tanggal 19 Mei 2019 - SIUP tanggal 19 Mei 2019		

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
52.	PT Lipposindo Abadi*	Perdagangan	100 (melalui WJP, MRS)	100		2004	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120202201589 tanggal 18 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Februari 2019
53.	PT Kemuning Satiatama*	Perdagangan	100 (melalui LSA, WJP, MRS)	100		1998	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120108272415 tanggal 21 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Februari 2019
54.	PT Ariasindo Sejati	Perdagangan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100		1990	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120401571854 tanggal 15 Mei 2019 - SIUP - Menengah No. 15448-04/PM/P/1.824.271 tanggal 01 April 2014 (berlaku sampai 01 April 2019). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.
55.	PT Unitech Prima Indah	Real Estat	100 (melalui PT Ariasindo Sejati, WJP)	100		2002	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120106591566 tanggal 16 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 16 Mei 2019
56.	PT Karunia Persada Raya	Perdagangan	100 (melalui WJP, MRS)	100		1994	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120209252709 tanggal 20 Februari 2019 - SIUP - Kecil No. 0049/MIKRO/II/BPPMPT/2013 tanggal 27 Februari 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
57.	PT Pendopo Niaga	Real Estat	100 (melalui PT Karunia Persada Raya)	100		1999	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 8120218201882 tanggal 18 Desember 2018 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 10 Januari 2019
58.	PT Karunia Alam Damai	Perdagangan	100 (melalui WJP, MRS)	100		1994	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120009241299 tanggal 19 Februari 2019 - SIUP tanggal 25 Februari 2019
59.	PT Jagatpertaala Nusantara	Real Estat	100 (melalui PT Karunia Alam Damai, WJP)	100		1995	Aktif	IUPP No. 503/10-27/IUPP-1/VI/2014, tanggal 16 Juni 2014 (tanggal daftar ulang 16 Juni 2019)
60.	PT Kemang Village	Perdagangan	100 (melalui WJP, MRS)	100		2005	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0023/PB/IV/BPMPTSP/2015 tanggal 01 Juni 2016 (berlaku sampai 08 April 2020)
61.	PT Menara Bhumimegah	Jasa	100 (melalui PT Kemang Village, WJP)	100		2005	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 3 5 2 8 / 2 4 . 1 P B / 3 1 . 7 4 / - 1.824.27/2015 tanggal 31 Juli 2015 (berlaku sampai 31 Juli 2020)
62.	PT Jaya Usaha Prima	Real Estat	100 (melalui WJP, PT Menara Bhumimegah)	100		2005	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120107592939 tanggal 23 Mei 2019 - SIUP tanggal 23 Mei 2019

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Tahun Dimulainya Investasi	Anak Langsung	Anak Tidak Langsung		
63.	PT Persada Mandiri Abadi	Real Estat	100 (melalui PT Jaya Usaha Prima, WJP)	100	2004	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120101501489 tanggal 18 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 18 Mei 2019 	
64.	PT Adhi Utama Dinamika	Real Estat	100 (melalui PT Kemang Village, PT Menara Bhumimegah)	100	2005	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 97/24.1PB.7/31.74-1.824.27/e/2017 tanggal 16 Februari 2017 (berlaku sampai 16 Februari 2022)	
65.	PT Menara Perkasa Megah	Real Estat dan Pengembangan Kota	100 (melalui WJP, MRS)	100	2004	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120104581978 tanggal 17 Mei 2019 - SIUP tanggal 17 Mei 2019 	
66.	PT Pelangi Cahaya Intan Makmur	Perdagangan	87,5 (melalui PT Menara Perkasa Megah, PT CB Capital)	88	2005	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/12125.A/436.6.11/2012 tanggal 21 Desember 2012 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).	
67.	PT Surya Mitra Jaya	Perdagangan dan Jasa	87,5 (melalui PT Pelangi Cahaya Intan Makmur, PT Menara Perkasa Megah)	88	2005	Aktif	SIUP - Menengah No. 503/544.A/436.7.17/2018 tanggal 17 Januari 2018 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)	
68.	PT Kreasi Megatama Gemilang	Pembangunan, Industri, Agribisnis, Transportasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2006	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120100370494 tanggal 9 Maret 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 9 Maret 2019 	
69.	PT Lippo Malls Indonesia	Jasa	100 (melalui KMG, PT Menara Perkasa Megah, PT Prudential Hotel Development, PT Direct Power, PT Bathara Brahma Sakti, WJP, PT Menara Bhumimegah)	100	2006	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120404232419 tanggal 21 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Februari 2019 	
70.	PT Mulia Citra Abadi	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan, Transportasi, Perindustrian, Pertanian, dan Jasa	100 (melalui LMI, PT Kilau Intan Murni)	100	2012	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120206592026 tanggal 22 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 22 Mei 2019 	
71.	PT Sky Parking Indonesia	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	100 (melalui LMI, PT Kilau Intan Murni)	100	2016	Tidak aktif	SIUP - Besar No. tanggal 27 Maret 2015 (berlaku sampai 27 Maret 2020)	
72.	PT Sky Parking Nusantara	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	70 (melalui PT Sky Parking Indonesia)	70	2016	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 503/00728-BPMPTSP/30-03-PB/III/2015 tanggal 27 Maret 2015 (berlaku sampai 27 Maret 2020)	
73.	PT Sky Parking Utama	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	70 (melalui PT Sky Parking Nusantara, PT Sky Parking Indonesia)	70	2015	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120206452732 tanggal 23 April 2019 - SIUP - Besar No. 503/00789-BPMPTSP/30-03-PB/III/2015 tanggal 27 Maret 2015 (berlaku sampai 27 Maret 2020) 	
74.	PT Irama Karya Megah	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	100 (melalui LMI, PT Kilau Intan Murni)	100	2012	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/01892-BP2T/30-03/PM/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012 (berlaku sampai 31 Agustus 2017). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
75.	PT Saputra Karya	Real Estat dan Pengembangan Kota	100 (melalui WJP, MRS)	100	2005	Aktif	SIUP -	Besar No. 503/3557.A/436.6.11/2015 tanggal 01 April 2015 (berlaku sampai 01 April 2020)
76.	PT Anugerah Bahagia Abadi	Real Estat	100 (melalui WJP, MRS)	100	2014	Tidak aktif	- NIB No. 9120304352726 tanggal 22 Maret 2019. - SIUP - tanggal 22 Maret 2019	
77.	PT Internusa Prima Abadi	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Transportasi, Pertanian, Percetakan dan Perbengkelan	85 (melalui PT Anugerah Bahagia Abadi, PT Wijaya Wisesa Realty)	85	2014	Tidak aktif	- NIB No. 9120407232279 tanggal 27 Februari 2019. - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tanggal 8 Maret 2019.	
78.	PT Bangun Bina Bersama	Real Estat	85 (melalui PT Internusa Prima Abadi, PT Anugerah Bahagia Abadi)	85	2014	Aktif	- NIB No. 9120304340317 tanggal 1 Maret 2019. - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tanggal 8 Maret 2019.	
79.	PT Satriamandiri Idola Utama	Real Estat	85 (melalui WJP, MRS)	85	2008	Aktif	- NIB No. 9120101310397 tanggal 9 Maret 2019. - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tanggal 9 Maret 2019.	
80.	PT Direct Power	Perdagangan, Real Estat, Industri, Percetakan, Agribisnis Transportasi dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2003	Aktif	- NIB No. 9120000531672 tanggal 17 Mei 2019 - SIUP tanggal 17 Mei 2019	
81.	PT Sarana Global Multindo	Pembangunan, Transportasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2006	Tidak aktif	- NIB No. 9120000301718 tanggal 11 Maret 2019 - SIUP tanggal 11 Maret 2019	
82.	PT Guna Sejahtera Karya	Pembangunan, Industri, Agribisnis, Pertambangan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Sarana Global Multindo)	100	2006	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 07211-01/1.824.271 tanggal 13 November 2012 (berlaku sampai 13 November 2017). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.	
83.	PT Citra Sentosa Raya	Perdagangan, Real Estat, Industri, Agribisnis, Transportasi dan Jasa	100 (melalui WJP)	100	2004	Tidak aktif	SIUP - Kecil No. 06978/P-01/1.824.271 tanggal 05 Juni 2012 (berlaku sampai 05 Juni 2017). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.	
84.	Rosenet Limited	Investasi	100 (melalui WJP)	100	2006	Tidak aktif		
85.	PT Sandiego Hills Memorial Park	Perdagangan, Pembangunan, Transportasi dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2006	Aktif	SIUP - Menengah No. 503/11997/516/PT/XI/BPMPT/2016/P.2 tanggal 22 November 2016 (berlaku sampai 31 Desember 2019)	
86.	PT Karyaalam Indah Lestari	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2015	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 0141/PMII/BPMPTSP/2015 tanggal 20 Februari 2015 (berlaku sampai 20 Februari 2020)	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Tahun Dimulainya Investasi	Anak Langsung	Anak Tidak Langsung (%)		
87.	PT Lippo Cikarang Tbk*	Real Estat	54,37 (melalui PT Mulia Sentosa Dinamika, PT Kemuning Satyatama, LMI, SRD, GTC)	54	2008	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri No. 293/I/PMDN/1989 tanggal 20 Mei 1989 - Izin Tetap Kawasan Industri No. 145/T/INDUSTRI/1992 tanggal 24 Mei 1992 - Persetujuan Perubahan Nama No 523/III/PMDN/1992, dari semula PT Gunung cermati Inti menjadi PT Lippo City Development tanggal 16 Juni 1992 - Persetujuan Perubahan Nama No 1325/A-6/1995, dari semula PT Lippo City Development menjadi PT Lippo Cikarang tanggal 25 Oktober 1995 - NPWP No. 01.438.224.6-431.001 tanggal 1 Juli 2006; - Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor: 503.09/3-026/DPMPTSP/PB-03/III/2017 tanggal 16 Maret 201 - Tanda Daftar Perusahaan (TDP) No. 100716800191 tanggal 8 Mei 2018 - Nomor Induk Berusaha (NIB) : 9120003101236 tanggal 13 Januari 2019 	
88.	PT Great Jakarta Inti Development	Pengelolaan Kota dan Real Estat	54,37 (melalui LPCK., Pt Kreasi Duniakeluarga)	54	1998	Aktif	SIUP - Besar No.503.09/3-027/BPPT/PB-02/XII/2011 tanggal 14 Desember 2011 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).	
89.	PT Tunas Pundi Bumi	Pengelolaan Kota	54,37 (melalui LPCK., PT Great Jakarta Inti Development)	54	2008	Aktif	SIUP - Besar No.503.09/3-016/DPMPTSP/PB-00/III/2017 tanggal 16 Maret 2017 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).	
90.	PT Tirta Sari Nirmala	Pengelolaan Air Bersih dan Limbah	54,37 (melalui LPCK., PT Great Jakarta Inti Development)	54	1995	Aktif	SIUP - Besar No.503.09/2-791/BPMPP/PM-00/IX/2013 tanggal 26 September 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).	
91.	PT Waska Sentana	Real Estat	54,37 (melalui LPCK., PT Great Jakarta Inti Development)	54	1982	Aktif	SIUP - Kecil No.503.09/1-2299/BPPT/PK-00/XII/2012 tanggal 26 Desember 2012 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).	
92.	PT Swadaya Teknopolis	Real Estat	54,37 (melalui LPCK., PT Great Jakarta Inti Development)	54	1997	Aktif	SIUP - Kecil No.503.09/1-1519/BPPT/PK-00/XII/2011 tanggal 05 Desember 2011 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).	
93.	Premium Venture International Ltd	Investasi	54,37 (melalui PT Swadaya Teknopolis)	54	2015	Tidak aktif		
94.	PT Cahaya Ina Permai	Real Estat	54,37 (melalui PT Lippo Cikarang, Tbk., PT Great Jakarta Inti Development)	54	1995	Tidak aktif	SIUP - Mikro No.503.09/1-045/BPMPT/MIKRO-001/IX/2013 tanggal 25 September 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).	
95.	PT Megakreasi Cikarang Damai	Real Estat	54,37 (melalui PT Lippo Cikarang, Tbk.)	54		Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120207530684 tanggal 13 Mei 2019. - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tanggal 13 Mei 2019. 	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
96.	PT Megakreasi Cikarang Permai	Real Estat	54,37 (melalui PT Lippo Cikarang, Tbk.)	54			Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120306510173 tanggal 7 Mei 2019. - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tanggal 7 Mei 2019.
97.	PT Lippo Diamond Development	Real Estat	51 (melalui PT Lippo Cikarang, Tbk.)	51			Aktif	<ul style="list-style-type: none"> Izin Prinsip Penanaman Modal Asing Nomor: 3047/I/IP/PMA/2015 tanggal 17 Nopember 2015.
98.	PT Siloam International Hospitals Tbk	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Megapratama Karya Persada, PT Lippo Karawaci Tbk.)	51			Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - No. 30.03.1.86.11428 tanggal 10 Maret 2017 (berlaku sampai 20 Januari 2022) - Surat Ijin Operasional Tetap Rumah Sakit No. P2T/5/03.23/02/X/2014 tanggal 20 Oktober 2014 (Siloam Hospital Surabaya). - Izin Operasional Tetap Rumah Sakit Umum Siloam Kebon Jeruk No. 3936 tahun 2014 tanggal 8 Nopember 2014 - Perpanjangan Ijin Operasional Tetap No. 09/36/IOT/Kes/BKPMPT/2015 tanggal 1 Desember 2015 - Izin Operasional Rumah Sakit Umum Siloam TB Simatupang No. 34/2.5/31/-1.77/2016 tanggal 22 Desember 2016 - Sertifikat Izin Operasional Rumah Sakit MRCCC Siloam Semanggi No. 5/1/10/KES/PMDN/2017 tanggal 8 Mei 2017 - Izin Operasional Siloam Hospital Makassar No. 3/J.09/PTSP/2018 tanggal 3 April 2018 - Izin Operasional Rumah Sakit Umum Kelas B (RSU Siloam Bali) No. 440/7088/IV-A/DISPMPT/2018 tanggal 1 Agustus 2018 - Izin Operasional Rumah Sakit Umum Kelas B Siloam Hospitals Manado No. 503/DPMPTSPD/IO/177/VIII/2018 tanggal 3 Agustus 2018
99.	PT Siloam Graha Utama	Perdagangan, Pembangunan Transportasi dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2006		Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> SIUP - Kecil No.08299-03/PK/1.824.271 tanggal 12 Oktober 2012 (berlaku sampai 12 Oktober 2017). Perpanjangan dalam proses.
100.	PT East Jakarta Medika	Pelayanan Kesehatan	40,76 (melalui PT Siloam Graha Utama, PT Nusa Medika Perkasa)	41	2001		Aktif	<ul style="list-style-type: none"> Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas No. 100718602620 tanggal 27 September 2016 (berlaku sampai 13 September 2021)
101.	PT Guchi Kencana Emas	Pembangunan dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2007		Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> SIUP - Menengah No.09658-04/PM/P/1.824.271 tanggal 10 Desember 2012 (berlaku sampai 10 Desember 2017). Perpanjangan dalam proses.
102.	PT Golden First Atlanta	Kesehatan dan Pedagang Besar Farmasi	42,37 (melalui PT Guchi Kencana Mas, PT Siloam International Hospitals Tbk)	42	2002		Aktif	<ul style="list-style-type: none"> Ijin Penyelenggaraan Rumah Kelas B Sakit Siloam Jambi No. 104/2015 tanggal 1 Juli 2015

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	Dimulainya Investasi	Tahun		
103.	PT Prawira Tata Semesta	Perdagangan, Pembangunan, Industri, Pertambangan, Transportasi Darat, Pertanian, Percetakan, Perbengkelan dan Jasa kecuali Jasa di bidang Hukum dan Pajak	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2009	Tidak aktif	SIUP - Kecil No.04195-01/1.824.271 tanggal 26 September 2011 (berlaku sampai 26 September 2016). Perpanjangan dalam proses.	
104.	PT Balikpapan Damai Husada	Kesehatan yang meliputi Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan, Poliklinik, serta Kegiatan Usaha Lain	40,69 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	41		Aktif	- Surat Ijin Operasional Rumah Sakit No. 503/01/SK/BPPMD-PTSP/V/2013 tanggal 6 Mei 2013 (berlaku sampai dengan 6 Mei 2018). - NIB No. 9120102580229 tanggal 2 Mei 2019	
105.	PT Pancawarna Semesta	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2012	Tidak aktif	SIUP - Kecil No.503/00880-BPMPTSP/30-03/PK/IV/2015 tanggal 10 April 2015 (berlaku sampai 10 April 2020).	
106.	PT Diagram Healthcare Indonesia	Pelayanan Kesehatan	40,84 (melalui PT Pancawarna Semesta)	41	2004	Aktif	SIUP - Besar No.0018/10-27/PB/VIII/2012 tanggal 02 Agustus 2012 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	
107.	PT Kusuma Primadana	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2012	Tidak aktif	SIUP - Menengah No.503/00883-BPMPTSP/30-03/PK/IV/2015 tanggal 10 April 2015 (berlaku sampai 10 April 2020).	
108.	PT Adijaya Buana Sakti	Kesehatan yang meliputi Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan, Poliklinik, serta Kegiatan Usaha Lain	40,8 (melalui PT Kusuma Primadana, PT Metropolis Propertindo)	41	2011	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 03438-05/PM/1.824.271 tanggal 13 Juli 2012 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	
109.	PT RS Siloam Hospital Sumsel	Jasa, Pembangunan, Perdagangan, Perbengkelan, Pengangkutan Darat, Perindustrian, Percetakan dan Pertanian	42,03 (melalui PT Adijaya Buana Sakti, PT Siloam Sumsel Kemitraan)	42	2011	Aktif	Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120306250874 tanggal 07 Februari 2019	
110.	PT Tunggal Pilar Perkasa	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2013	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/01470-BPMPTSP/30-03/PM/VI/2015 tanggal 05 Juni 2015 (berlaku sampai 05 Juni 2020).	
111.	PT Gramari Prima Nusa	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Aktif	Ijin Operasional dan Klasifikasi Rumah Sakit Kelas B Siloam Dhurgasurya No. 440.442/14797/IV/Tahun 2015 tanggal 10 April 2015	
112.	PT Krisolis Jaya Mandiri	Jasa Kesehatan dan Rumah Sakit	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Aktif	SIUP - Besar No. 075-1/BPPT.510/PB/007/02/II/2014 tanggal 06 Februari 2014 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Persentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)	Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
113.	PT Ambon Bangun Nusa (d/h / formerly PT Kusuma Bhakti Anugerah)	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 0906/25-05/PM/DPMPTSP/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017 (berlaku sampai 31 Oktober 2020).
114.	PT Agung Cipta Raya	Perdagangan, Perindustrian dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/00264-BP2T/30-03/PM/II/2013 tanggal 08 Februari 2013 (berlaku sampai 08 Februari 2018). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.
115.	PT Mega Buana Bhakti	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Aktif	SIUP - Menengah No. 503/00277-BP2T/30-03/PM/II/2013 tanggal 08 Februari 2013 (berlaku selama masih melakukan kegiatan usaha)
116.	PT Taruna Perkasa Megah	Perdagangan, Perindustrian dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51		Aktif	Izin Operasional Rumah Sakit No. 503/6668 tanggal 20 Juni 2017 (berlaku hingga 20 Juni 2022).
117.	PT Tataka Bumi Karya	Perdagangan, Perindustrian dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51		Aktif	SIUP - Menengah No. 517/0008/PM/B/BPPTPM/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).
118.	PT Koridor Usaha Maju	Perdagangan, Perindustrian dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51		Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/02682-BPMPTSP/30-03/PM/X/2015 tanggal 24 Oktober 2015 (berlaku sampai 24 Oktober 2020).
119.	PT Medika Sarana Traliansi	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan, Agribisnis dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk)	51		Aktif	Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120403272876 tanggal 27 Februari 2019 Ijin Operasional Tetap Rumah Sakit Khusus Bedah No. 2580/DPMPTSP/RS/V/2017 tanggal 29 Mei 2017
120.	PT Trisaka Raksa Waluya	Jasa Pelayanan Rumah Sakit Swasta	51,05 (melalui PT Medika Sarana Traliansi, PT Tunggal Pilar Perkasa)	51	2005	Aktif	Ijin Operasional Rumah Sakit Khusus Bedah Kelas BIMC Nusa Dua No. 440/321/IV-A/DISPMPT/2019 tanggal 8 Februari 2019.
121.	PT Berlian Cahaya Indah	Jasa Kesehatan yang meliputi Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan, Poliklinik serta Kegiatan Usaha Terkait	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2013	Aktif	SIUP - Kecil No. 503/01624-BPMPTSP/30-03/PK/V/2016 tanggal 27 Mei 2016 (berlaku sampai 27 Mei 2021).
122.	PT Sembilan Raksa Dinamika	Jasa Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2014	Aktif	SIUP - Menengah No. 701/24.1.0/31.74.00.0000/1.824.271/2015 tanggal 10 Februari 2015 (berlaku sampai 10 Februari 2020).
123.	PT Saritama Mandiri Zamrud	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2014	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 572/24.1.0/31.73/1.824.271/2015 tanggal 17 Maret 2015 (berlaku sampai 17 Maret 2020).
124.	PT Aryamedika Teguh Tunggal	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2014	Tidak aktif	NIB No. 8120213140921 tanggal 2 November 2018 Surat Izin Operasional Rumah Sakit Umum No. 445/T/Kep.04-IORSU/DPMPTSP/2018 tanggal 21 November 2018

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak			Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Langsung	Dimulainya Investasi	Anak Tidak Langsung (%)		
125.	PT Lintang Laksana Utama	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2015	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 00029/06-12/SIUP/DPM-PTSP/II/2017 tanggal 27 Maret 2017 (berlaku sampai 27 Maret 2020).	
126.	PT Gemilang Mulia Bekasi	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2017	Tidak aktif	- TDP No. 102614600759/OL tanggal 16 November 2017 (berlaku sampai dengan tanggal 16 November 2022) - SIUP Menengah No. 510/00486/PM/DPMPTSP. PPJU/OL tanggal 16 November 2017	
127.	PT Mahkota Buana Selaras	Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Tunggal Pilar Perkasa)	51	2013	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/00988-DPMPTSP/30-03/PM/IV/2017 tanggal 21 April 2017 (berlaku sampai 21 April 2022).	
128.	PT Kirana Puspa Cemerlang	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Mahkota Buana Selaras, PT Siloam International Hospital Tbk.)	51		Aktif	- Surat Domisili Usaha No. 470/925/35.09.01.2005/2016 tanggal 18 April 2016 - NIB No. 9120008123306 tanggal 30 Jnauari 2019	
129.	PT Grha Ultima Medika	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Mahkota Buana Selaras, PT Siloam International Hospital Tbk.)	51	2013	Aktif	Izin Operasional No. 772/V/2015 tanggal 13 Mei 2015 (berlaku 13 Mei 2020).	
130.	PT Sumber Bahagia Sentosa	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk)	51		Aktif	Surat Ijin Penyelenggara Rumah Sakit No. 503/Kep.070.Dinkes tanggal 18 Agustus 2018	
131.	PT Anugrah Sentra Medika	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk)	100		Aktif	Izin Operasional Rumah Sakit No. 445.1/5914/YANKES/VIII/2015 tanggal 19 Agustus 2015	
132.	PT Eramulia Pratamajaya	Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan	100 (langsung)	-	1996	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 6/24.1PM.7/31.74/-1.824.27/e/2018 tanggal 03 Januari 2018 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).	
133.	PT Siloam Karya Sejahtera	Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Eramulia Pratama Jaya, PT Serasi Adikarsa)	100		Tidak aktif	SIUP - Kecil No. 04054-03/PK/1.824.271 tanggal 05 Agustus 2011 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	
134.	PT Sarana Dinamika Perkasa (d/h/ formerly PT Siloam Dinamika Perkasa)	Perdagangan, Pembangunan, Transportasi dan Jasa	100 (melalui PT Eramulia Pratama Jaya, PT Serasi Adikarsa)	100	2006	Tidak aktif	- NIB No. 9120208360515 tanggal 1 Maret 2019 - SIUP - Kecil No. 07485-03/PK/P/1.824.271 tanggal 01 Juli 2014 (berlaku sampai 12 Juli 2017). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.	
135.	PT Buana Mandiri Selaras	Pembangunan dan Jasa	100 (melalui PT Eramulia Pratama Jaya, PT Serasi Adikarsa)	100	2007	Aktif	SIUP - Menengah No. 141/AC.1.7/31.74/-1.824.27/e/2018 tanggal 05 Juli 2018 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	
136.	PT Waluya Graha Loka	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Eramulia Pratama Jaya, PT Serasi Adikarsa)	100	2014	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0038/PBV/BPMPTSP/2015 tanggal 06 Mei 2015 (berlaku sampai 06 Mei 2020).	
137.	PT Aryaduta International Management	Manajemen Hotel	100 (melalui PT Abadi Jaya Sakti, PT Tigamitra Ekaulia)	100	1998	Aktif	NIB No. 9120400340562 tanggal 6 Maret 2019.	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)	Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
138.	PT Mega Indah Gemilang	Perdagangan, Pembangunan, Industri, Percetakan dan Jasa	100 (langsung)	-	2015	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 503/022.05-BPMPTSP/30-03/PB/IX/2015 tanggal 04 September 2015 (berlaku sampai 04 September 2020).
139.	PT Graha Jaya Pratama	Real Estat	100 (langsung)	-	2006	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0066/PB/X/BPPMPT/2014 tanggal 01 Agustus 2016 (berlaku sampai 13 Oktober 2019).
140.	PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk	Real Estat	4,92 (langsung) dan 52,35 (melalui PT Makassar Permata Sulawesi, PT Aresta Permata Utama, PT Fajar Raya Cemerlang, PT Fajar Abadi Aditama, PT Aresta Amanda Lestari, PT Fajar Usaha Semesta)	-		Aktif	SIUP - Besar No. 503/14210/SIUPB-B/10/BPTPM tanggal 15 Juli 2016 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
141.	PT Nuansa Indah Lestari	Perdagangan	100 (melalui PT Graha Jaya Pratama, PT Tataguna Cemerlang)	100	1997	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 4340/24.1PB.7/31.74/-1.824.27/e/2016 tanggal 09 November 2016 (berlaku sampai 09 November 2021).
142.	PT Metropolitan Permaisemesta	Perdagangan	100 (melalui PT Graha Jaya Pratama)	100	1994	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 6711/09-04/PB/IV/95 tanggal 05 April 1995 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
143.	PT Makassar Permata Sulawesi	Perdagangan	100 (melalui PT Metropolitan Permaisemesta)	100	1996	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 271/24.1PM.7/31.74/-1.824.27/e/2017 tanggal 20 Februari 2017 (berlaku sampai 26 September 2019).
144.	PT Tribuana Jaya Raya*	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Graha Jaya Pratama)	100	2013	Aktif	SIUP - Besar No. 503/3860/SIUPB-P/09/BPTPM tanggal 25 November 2014 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).

Keterangan:

* Perusahaan Anak yang berkaitan dengan penggunaan dana

Selain Perusahaan-perusahaan Anak di atas, berikut adalah Perusahaan Anak lain yang berkaitan dengan penggunaan dana:

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan Secara Efektif (%)	Pemilik Langsung Perusahaan Anak* (%)	Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
1.	PT Graha Tata Cemerlang Makassar	Real Estat	100,00	MPL (99,99), KSS (0,01)	2002	Aktif	SIUP - Besar No. 503/4281/SIUPB-P/10/BPTPM tanggal 24 Desember 2014 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
2.	PT Kurniasindo Sejahtera	Real Estat	100,00	MPL (99,99), MRS (0,01)	1994	Tidak aktif	SIUP - Kecil No. 0844/1.824.271 tanggal 3 Mei 2010 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya, diperlukan daftar ulang SIUP setiap 5 tahun)
3.	PT Maharama Sakti	Real Estat	100,00	WJP (99,99), Perseroan (0,01)	2004	Tidak aktif	SIUP yang diterbitkan oleh OSS dengan NIB 9120302231786 tanggal 21 Februari 2019.

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan Secara Efektif (%)	Pemilik Langsung Perusahaan Anak* (%)	Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
4.	PT Metropolitan Leisure	Perdagangan	100,00	WJP (99,99), MRS (0,01)	2004	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 18214-04/PM/P/1.824.271 tanggal 11 November 2014 (berlaku sampai dengan 11 November 2019).
5.	PT Prudential Development	Perdagangan	100,00	SDM (99,99), Perseroan (0,01)	1996	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 1637/24.1.0/31.74.00/0000/1.824.271/2015 tanggal 25 Maret 2015 (berlaku sampai 18 Maret 2020).

Keterangan:

* Pemilik langsung dari Perusahaan Anak yang dimiliki langsung oleh Perseroan sebagaimana tersebut dalam tabel sahamnya dimiliki 100% oleh Perseroan (baik secara langsung maupun tidak langsung).

Entitas Usaha

Per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan secara tidak langsung memiliki unit penyertaan pada REIT dengan rincian sebagai berikut:

- sebesar 10,60% dari seluruh unit yang diterbitkan First REIT, melalui Bridgewater International Ltd, dimana First REIT memiliki 15 rumah sakit (termasuk 3 mal yang terintegrasi dengan bangunan rumah sakit) dan 2 hotel di Indonesia; dan
- sebesar 30,74% dari seluruh unit yang diterbitkan LMIRT, melalui LMIRT Management Ltd dan Bridgewater International Ltd, dimana LMIRT memiliki 22 *leased malls* dan 1 *strata-titled mall* di Indonesia.

KETERANGAN MENGENAI KEBIJAKAN DIVIDEN

Para Pemegang Saham yang memperoleh saham hasil PUT IV ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Pemegang Saham Perseroan lainnya termasuk hak atas dividen.

Berdasarkan UUPT, dividen hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.

Direksi Perseroan bermaksud untuk mengusulkan pembayaran dividen kas untuk tahun-tahun selanjutnya atas laba bersih, dan pelaksanaannya akan dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan tingkat kesehatan keuangan Perseroan, dan apabila terdapat surplus kas dari kegiatan operasional setelah dana tersebut disisihkan untuk dana cadangan, kegiatan pendanaan, rencana pengeluaran modal serta modal kerja Perseroan, dan tanpa mengurangi hak dari RUPS untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan kisaran sebagai berikut:

Laba Bersih	Persentase Dividen Kas Terhadap Laba Bersih
Sampai dengan Rp1 triliun	10%
Di atas Rp1 triliun	10% - 30%

Perseroan tidak memiliki *negative covenants* sehubungan dengan pembatasan pihak ketiga dalam rangka pembagian dividen (kepada publik).

Pada PUT IV ini, Perseroan melakukan perubahan kebijakan dividenya dengan maksud semata-mata untuk memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham Perseroan. Perseroan berkeyakinan dapat terus mencapai pertumbuhan pendapatan dan laba bersihnya yang berkelanjutan di tahun mendatang, sehingga salah satu untuk memberikan nilai tambah kepada pemegang saham adalah dengan melalui peningkatan persentase pembagian dividenya.

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

KETERANGAN MENGENAI PARA PEMBELI SIAGA

Berdasarkan dengan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 46 tanggal 18 April 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 87 tanggal 10 Mei 2019, yang keduanya dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta dan Addendum II Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk tanggal 10 Juni 2019 (“Perjanjian Pembelian Sisa Saham”), yang bertindak sebagai Para Pembeli Siaga (*Standby Buyer*) sehubungan dengan PUT IV ini adalah IAP (Terafiliasi) dan Sierra (Terafiliasi).

Jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PUT IV ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang saham atau pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan secara proporsional kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, sebagaimana tercantum dalam FPPS Tambahan, berdasarkan hak yang telah dilaksanakan.

Apabila setelah dialokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sisa saham tersebut akan dibeli oleh Para Pembeli Siaga pada Harga Pelaksanaan dengan jumlah sebanyak-banyaknya USD261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta dollar Amerika Serikat), dengan pembagian komitmen masing-masing Pembeli Siaga sebagai berikut:

- a. IAP, sebanyak-banyaknya USD16.000.000; dan
- b. Sierra, sebanyak-banyaknya USD245.000.000.

Para Pembeli Siaga memiliki dana yang cukup dan sanggup menjalankan kewajibannya sebagai Para Pembeli Siaga dalam rangka PUT IV Perseroan berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

Apabila Para Pembeli Siaga membeli sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang Saham Perseroan maka total kepemilikan IAP dan Sierra pada Perseroan adalah sebesar 76,84%.

IAP dan Perseroan merupakan pihak terafiliasi karena IAP merupakan Pemegang Saham Utama Perseroan. Sierra dan Perseroan merupakan pihak terafiliasi karena adanya kesamaan pengendalian.

Keterangan selengkapnya mengenai Para Pembeli Siaga dapat dilihat pada Bab XII Prospektus ini.

Halaman ini sengaja dikosongkan

I. PENAWARAN UMUM TERBATAS IV (PUT IV)

Dalam rangka pelaksanaan PUT IV ini, Perseroan telah memperoleh persetujuan RUPS Perseroan dalam RUPST yang diselenggarakan oleh Perseroan pada tanggal 18 April 2019, yang keputusannya dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Lippo Karawaci Tbk No. 43 tanggal 18 April 2019, dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas IV kepada Para Pemegang Saham dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak-banyaknya 48.000.000.000 (empat puluh delapan miliar) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/2015 yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pasar Modal.
2. Menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan keputusan yang diambil dan/atau disetujui dalam mata acara rapat tersebut, termasuk namun tidak terbatas pada perubahan Pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan tentang Modal, dengan cara meningkatkan Modal Ditempatkan dan Modal Disetor Perseroan sesuai dengan hasil PUT IV.
3. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melakukan setiap dan seluruh tindakan sehubungan dengan hal-hal yang berkaitan dengan PUT IV, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - i. menentukan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan dalam rangka PUT IV;
 - ii. menentukan rasio-rasio pemegang saham yang berhak atas HMETD;
 - iii. menentukan harga pelaksanaan dalam rangka PUT IV;
 - iv. menentukan tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak atas HMETD
 - v. menentukan jadwal PUT IV;
 - vi. menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam rangka PUT IV, termasuk akta-akta Notaris berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahannya;
 - vii. mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - viii. mencatatkan saham tambahan Perseroan pada Bursa Efek dalam rangka PUT IV;
 - ix. melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan PUT IV, tanpa ada suatu tindakan pun yang dikecualikan, kesemuanya dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.
4. Menyetujui pencatatan seluruh Saham Baru pada Bursa Efek Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Meratifikasi dan menyetujui tindakan-tindakan yang telah dan akan dilakukan oleh Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan dalam rangka PUT IV kepada Para Pemegang Saham, termasuk tetapi tidak terbatas pada membuat dan/atau menyampaikan informasi termasuk prospektus awal, prospektus dan prospektus ringkas.
6. Mengubah Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan hal-hal yang dibicarakan dan/atau diputuskan dalam rapat, serta menyatakan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan.
7. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan, efektifnya dan/atau sahnya hal-hal yang disampaikan dan/atau diputuskan dalam seluruh agenda rapat tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas untuk menyatakan kembali sebagian atau seluruh keputusan dalam agenda rapat tersebut dalam suatu akta notaris, membuat atau meminta dibuatkan segala akta-akta, surat-surat maupun dokumen-dokumen yang diperlukan, hadir dihadapan pihak/pejabat yang berwenang, mengajukan permohonan kepada pihak/pejabat yang berwenang untuk memperoleh persetujuan termasuk Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau melaporkan hal tersebut kepada pihak/pejabat yang berwenang dan untuk membuat pengubahan dan/atau tambahan dalam bentuk yang bagaimanapun juga yang diperlukan untuk memperoleh persetujuan atau diterimanya pelaporan tersebut, untuk mengajukan dan menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, untuk memilih tempat kedudukan dan untuk melaksanakan tindakan lain yang mungkin diperlukan serta melakukan pendaftaran maupun pengumuman sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku satu dan lain hal tanpa ada yang dikecualikan.

Dengan telah diperolehnya persetujuan RUPST pada tanggal 18 April 2019 atas rencana pelaksanaan PUT IV, Direksi, atas nama Perseroan, dengan ini melakukan PUT IV dalam rangka penerbitan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan atas sebanyak-banyaknya 47.820.328.750 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus dua puluh juta tiga ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh) Saham Baru atau sebanyak-banyaknya 67,74% dari modal ditempatkan dan disetor setelah PUT IV pada Harga Pelaksanaan, sehingga nilai PUT IV adalah sebanyak-banyaknya Rp11.237.777.256.250 (sebelas triliun dua ratus tiga puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh ratus dua ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh Rupiah). Setiap pemegang 10 (sepuluh) saham biasa atas nama yang namanya tercantum dalam DPS pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB mendapatkan 21 (dua puluh satu) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru.

Saham Baru yang ditawarkan oleh Perseroan dalam rangka PUT IV dengan menerbitkan HMETD seluruhnya merupakan saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100 yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mengakibatkan terjadinya peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor penuh dalam Perseroan dan akan dicatatkan di BEI.

Saham Baru yang ditawarkan dalam PUT IV ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada hak suara, hak dalam pembagian dividen, dan hak atas sisa hasil likuidasi, HMETD dan hak atas pembagian saham bonus. Seluruh Saham Baru yang akan diterbitkan dalam rangka PUT IV ini akan dicatatkan di BEI.

IAP selaku Pemegang Saham Utama Perseroan dan Sierra, bersama-sama akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimiliki oleh IAP, yaitu setara dengan sekitar USD269.000.000 (dua ratus enam puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat). Sesuai dengan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana serta Pernyataan Pengalihan HMETD sehubungan dengan Pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas IV dengan HMETD tanggal 10 Mei 2019, IAP akan melaksanakan sebagian HMETD menjadi sejumlah saham baru yang setara dengan sekitar USD179.000.000 (seratus tujuh puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat) dan akan mengalihkan sisa HMETD yang dimilikinya kepada Sierra yang saat dilaksanakan adalah sejumlah saham yang setara dengan sekitar USD90.000.000 (sembilan puluh juta dollar Amerika Serikat) dengan menggunakan Kurs Pelaksanaan.

MLPL tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

Pihak-pihak berikut, Jalan Segar Limited, OUE Investments Pte. Ltd., Swift Hunter Limited, Tiga Investments Pte. Ltd, Tokyo Century Corporation, dan/atau Gateway Partners LLC bermaksud berpartisipasi dalam PUT IV melalui mekanisme pasar untuk mendapatkan HMETD, dan jika pihak-pihak tersebut tidak memperoleh HMETD dari pemegang saham lain, maka pihak-pihak tersebut akan memperoleh alokasi HMETD dari MLPL yang tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

PUS selaku pemegang saham Perseroan sebesar 9,58% tidak akan melaksanakan HMETD yang dimilikinya sesuai dengan porsi sahamnya dan akan mengalihkan seluruh HMETD yang dimilikinya kepada Sierra yang saat dilaksanakan adalah sejumlah saham yang diperkirakan senilai USD70.000.000 (tujuh puluh juta dollar Amerika Serikat) dengan menggunakan Kurs Pelaksanaan. Total nilai pelaksanaan HMETD oleh IAP dan Sierra adalah masing-masing sebesar USD179.000.000 (seratus tujuh puluh sembilan juta dollar Amerika Serikat) dan USD160.000.000 (seratus enam puluh juta dollar Amerika Serikat).

Dalam rangka mendukung pelaksanaan PUT IV dan untuk menunjukkan komitmennya, IAP dan Sierra telah melakukan penyetoran lebih awal secara tunai (*advanced subscription*) di Perseroan dalam jumlah masing-masing USD120.000.000 (seratus dua puluh juta dollar Amerika Serikat) dan USD160.000.000 (seratus enam puluh juta dollar Amerika Serikat) berdasarkan *Advanced Share Subscription Agreement* (Perjanjian Penyetoran Modal Lebih Awal) tertanggal 11 Maret 2019 ("Penyetoran Lebih Awal"). Berdasarkan Perjanjian Penyetoran Modal Lebih Awal, IAP dan Sierra tidak dapat meminta pembayaran kembali Penyetoran Lebih Awal secara tunai karena dana yang diterima bersifat ekuitas, dan tidak dapat menjadi kewajiban lancar. Penyetoran Lebih Awal akan menjadi perhitungan untuk pembayaran IAP

atas sebagian pelaksanaan sisa HMETD IAP yang tidak dialihkan dan perhitungan untuk pembayaran Sierra atas pelaksanaan HMETD yang diperoleh Sierra dari pengalihan oleh IAP dan PUS. Saham Baru yang diperoleh melalui pembayaran Penyetoran Lebih Awal mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan termasuk pada hak suara, hak dalam pembagian dividen, hak atas sisa hasil likuidasi, hak atas HMETD dan hak atas pembagian saham bonus.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 32/2015, apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PUT IV ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dijatahkan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pemesanan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau FPPS Tambahan. Apabila setelah alokasi atas pemesanan saham tambahan masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka para pembeli siaga, yaitu IAP (Terafiliasi) dan Sierra (Terafiliasi) ("Para Pembeli Siaga") akan membeli sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang HMETD dengan harga yang sama dengan harga pelaksanaan, yaitu Rp235 (dua ratus tiga puluh lima Rupiah) setiap saham, yaitu sebanyak-banyaknya USD261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta dollar Amerika Serikat), dimana IAP berkomitmen untuk mengambil bagian sebanyak-banyaknya USD16.000.000 (enam belas juta dollar Amerika Serikat) dan Sierra berkomitmen untuk mengambil bagian sebanyak-banyaknya USD245.000.000 (dua ratus empat puluh lima juta dollar Amerika Serikat), yang seluruhnya akan dibayar secara tunai, berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 46 tanggal 18 April 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 87 tanggal 10 Mei 2019, yang keduanya dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta dan Addendum II Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk tanggal 10 Juni 2019.

Komposisi modal saham Perseroan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan DPS yang diterbitkan oleh PT Sharestar Indonesia, selaku Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan, pada tanggal 30 April 2019 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang Saham			
PT Inti Anugerah Pratama	8.395.755.911	839.575.591.100	36,87
PT Primantara Utama Sejahtera	2.181.228.577	218.122.857.700	9,58
PT Metropolis Propertindo Utama	2.012.280.000	201.228.000.000	8,84
PT Multipolar Tbk	1.209.688.800	120.968.880.000	5,31
John Riady (Direktur)	170.000	17.000.000	0,00
Masyarakat*	8.972.461.831	897.246.183.100	39,40
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	22.771.585.119	2.277.158.511.900	100,00
Pembelian saham kembali (<i>Treasury Stock</i>)	306.104.500	30.610.450.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	23.077.689.619	2.307.768.961.900	
Jumlah Saham Dalam Portepel	68.922.310.381	6.892.231.038.100	

Keterangan:

* Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%

Struktur modal ditempatkan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah PUT IV secara proforma apabila: (i) IAP melaksanakan sebagian HMETD menjadi saham baru (sejumlah sekitar 11.730.499.480 saham, yang setara dengan sekitar USD179.000.000), (ii) Sierra melaksanakan HMETD yang diperoleh sebagai hasil pengalihan dari IAP (sejumlah sekitar 5.900.587.933 saham, yang setara dengan sekitar USD90.000.000) dan PUS (sejumlah 4.580.580.012 saham, yang diperkirakan senilai USD70.000.000) menjadi saham, (iii) MLPL tidak melaksanakan HMETD yang ditawarkan sesuai dengan porsi sahamnya dan HMETD yang dimiliki oleh MLPL akan dilaksanakan oleh Masyarakat, (iv) seluruh pemegang saham Perseroan lainnya melaksanakan HMETD yang diperolehnya menjadi saham, dan (v) asumsi kurs mata uang USD adalah Rp15.394,215/USD, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PUT IV			Sesudah PUT IV			
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)		%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	
		%	(Rp)			%	
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000.000.000			92.000.000.000	9.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh							
Pemegang Saham							
PT Inti Anugerah Pratama	8.395.755.911	839.575.591.100	36,87	20.126.255.391	2.012.625.539.079	28,51	
PT Primantara Utama Sejahtera	2.181.228.577	218.122.857.700	9,58	2.181.228.577	218.122.857.700	3,09	
Sierra Incorporated	-	-	-	10.481.167.945	1.048.116.794.521	14,85	
PT Metropolis Propertindo Utama	2.012.280.000	201.228.000.000	8,84	6.238.068.000	623.806.800.000	8,84	
PT Multipolar Tbk	1.209.688.800	120.968.880.000	5,31	1.209.688.800	120.968.880.000	1,71	
John Riady (Direktur)	170.000	17.000.000	0,00	527.000	52.700.000	0,00	
Masyarakat*	8.972.461.831	897.246.183.100	39,40	30.354.978.156	3.035.497.815.600	43,00	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	22.771.585.119	2.277.158.511.900	100,00	70.591.913.869	7.059.191.386.900	100,00	
Pembelian saham kembali (<i>Treasury Stock</i>)	306.104.500	30.610.450.000		306.104.500	30.610.450.000		
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	23.077.689.619	2.307.768.961.900		70.898.018.369	7.089.801.836.900		
Jumlah Saham Dalam Portepel	68.922.310.381	6.892.231.038.100		21.101.981.631	2.110.198.163.100		

Keterangan:

* Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%

Struktur modal ditempatkan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah PUT IV secara proforma apabila: (i) IAP melaksanakan sebagian HMETD menjadi saham baru (sejumlah sekitar 11.730.499.480 saham, yang setara dengan sekitar USD179.000.000), (ii) Sierra melaksanakan HMETD yang diperoleh sebagai hasil pengalihan dari IAP (sejumlah sekitar 5.900.587.933 HMETD, yang setara dengan sekitar USD90.000.000) dan PUS (sejumlah 4.580.580.012 HMETD, yang diperkirakan senilai USD70.000.000) menjadi saham, (iii) seluruh pemegang saham Perseroan lainnya tidak melaksanakan HMETD yang diperolehnya, maka Para Pembeli Siaga akan membeli sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang HMETD sebanyak-banyaknya USD261.000.000, dimana IAP berkomitmen untuk mengambil bagian sebanyak-banyaknya USD16.000.000 dan Sierra berkomitmen untuk mengambil bagian sebanyak-banyaknya USD245.000.000, dan (iv) asumsi kurs mata uang USD adalah Rp15.394,215/USD, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PUT IV			Sesudah PUT IV		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000.000.000		92.000.000.000	9.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Pemegang Saham						
PT Inti Anugerah Pratama	8.395.755.911	839.575.591.100	36,87	20.126.255.391	2.012.625.539.079	32,42
PT Primantara Utama Sejahtera	2.181.228.577	218.122.857.700	9,58	2.181.228.577	218.122.857.700	3,51
Sierra Incorporated	-	-	-	10.481.167.945	1.048.116.794.521	16,88
PT Metropolis Propertindo Utama	2.012.280.000	201.228.000.000	8,84	2.012.280.000	201.228.000.000	3,24
PT Multipolar Tbk	1.209.688.800	120.968.880.000	5,31	1.209.688.800	120.968.880.000	1,95
John Riady (Direktur)	170.000	17.000.000	0,00	170.000	17.000.000	0,00
Para Pembeli Siaga	-	-	-	17.092.712.370	1.709.271.236.952	27,54
Masyarakat*	8.972.461.831	897.246.183.100	39,40	8.972.461.831	897.246.183.100	14,46
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	22.771.585.119	2.277.158.511.900	100,00	62.075.964.914	6.207.596.491.352	100,00
Pembelian saham kembali (Treasury Stock)	306.104.500	30.610.450.000		306.104.500	30.610.450.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	23.077.689.619	2.307.768.961.900		62.382.069.414	6.238.206.941.352	
Jumlah Saham Dalam Portepel	68.922.310.381	6.892.231.038.100		29.617.930.586	2.961.793.058.648	

Keterangan:

* Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%

Pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan HMETD yang ditawarkan sesuai dengan porsi sahamnya, maka proporsi kepemilikan sahamnya dalam Perseroan akan mengalami penurunan (dilusi) sampai dengan maksimal 67,74%.

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham Perseroan.

Keterangan Tentang HMETD

Efek yang ditawarkan dalam PUT IV ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan diberikan oleh Perseroan kepada pemegang saham yang berhak. Jika saham yang ditawarkan dalam PUT IV tersebut tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang SBHMETD porsi publik, maka sisa saham akan dialokasikan kepada para pemegang saham publik lainnya yang melakukan pemesanan melebihi haknya sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan HMETD yang telah dilaksanakan. Jika masih terdapat sisa Saham Baru dari jumlah yang ditawarkan, maka sisa saham tersebut akan dibeli oleh Para Pembeli Siaga pada Harga Pelaksanaan dengan jumlah sebanyak-banyaknya USD261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta dollar Amerika Serikat), dengan pembagian komitmen masing-masing Pembeli Siaga sebagai berikut:

- PT Inti Anugerah Pratama, sebanyak-banyaknya USD16.000.000; dan
- Sierra Incorporated, sebanyak-banyaknya USD245.000.000, berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

Beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan sehubungan dengan HMETD ini adalah:

1. Pemegang HMETD Yang Sah

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- a. para Pemegang Saham yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS atau memiliki Saham Perseroan di rekening efek pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB, dan yang HMETD-nya tidak dijual sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD;
- b. pembeli atau pemegang SBHMETD terakhir yang namanya tercantum di dalam kolom endosemen pada SBHMETD sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD; atau
- c. pemegang HMETD yang namanya tercatat dalam Penitipan Kolektif KSEI sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

2. Pengalihan dan Perdagangan HMETD

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan HMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan HMETD, yaitu mulai tanggal 27 sampai dengan 28 Juni 2019, 1 sampai dengan 5 Juli 2019 dan 8 sampai dengan 10 Juli 2019. Perdagangan HMETD dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang Pasar Modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan, yaitu BEI, serta peraturan KSEI. Bila pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya berkonsultasi dengan penasihat investasi, manajer investasi atau penasihat profesional lainnya. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 10 Juli 2019 sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan pada tanggal tersebut tidak berlaku lagi.

Pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan haknya tersebut dapat melaksanakannya melalui BEI (melalui perantara pedagang efek/pialang yang terdaftar di BEI) maupun di luar BEI sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang berlaku.

Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD tersebut menjadi beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

3. Bentuk dari SBHMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya belum dimasukan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki dan jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham serta kolom jumlah saham yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar dan jumlah pemesanan saham tambahan, kolom endosemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Ada 2 bentuk HMETD yang akan diterbitkan Perseroan yaitu:

- a. Bagi Pemegang Saham yang berhak dan telah melakukan penitipan sahamnya secara elektronik dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke Rekening Efek di Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing-masing atas nama pemegang saham; dan
- b. Bagi Pemegang Saham yang berhak dan belum melakukan penitipan sahamnya secara elektronik dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, maka HMETD akan diterbitkan dalam bentuk SBHMETD dengan mencantumkan nama dan alamat Pemegang Saham, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham, jumlah saham yang dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan tambahan saham, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

4. Permohonan Pemecahan SBHMETD

Bagi pemegang SBHMETD yang hendak menjual atau mengalihkan sebagian dari jumlah yang tercantum dalam SBHMETD yang dimilikinya, maka pemegang SBHMETD yang bersangkutan dapat melengkapi Formulir Permohonan Pemecahan SBHMETD dan menyerahkannya kepada BAE untuk mendapatkan pecahan SBHMETD dengan denominasi HMETD yang dikehendaki. Pemegang SBHMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal 27 sampai dengan 28 Juni 2019, 1 sampai dengan 5 Juli 2019 dan 8 sampai dengan 10 Juli 2019. Biaya pemecahan SBHMETD ditanggung oleh pemegang SBHMETD.

5. Nilai Teoritis HMETD

Nilai HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah dapat berbeda-beda antara pemegang HMETD satu dengan yang lainnya, berdasarkan permintaan dan penawaran dari pasar yang ada. Sebagai contoh, perhitungan nilai HMETD dibawah ini merupakan salah satu cara untuk menghitung nilai HMETD, tetapi tidak menjamin bahwa hasil perhitungan nilai HMETD yang diperoleh adalah nilai HMETD yang sesungguhnya berlaku di pasar. Penjelasan dibawah ini diharapkan dapat memberikan gambaran umum untuk menghitung nilai HMETD:

Asumsi:

$$\begin{aligned}\text{Harga pasar 1 (satu) saham} &= \text{Rp a} \\ \text{Harga saham PUT IV} &= \text{Rp b} \\ \text{PUT IV dengan perbandingan} &= c : d\end{aligned}$$

(pemegang c lembar saham lama mempunyai hak membeli d lembar saham baru)

$$\begin{aligned}\text{Harga teoritis Saham Baru} &= \frac{(\text{Rp a} \times c) + (\text{Rp b} \times d)}{(c + d)} \\ &= \text{Rp e}\end{aligned}$$

$$\text{Harga HMETD per saham} = \text{Rp e} - \text{Rp b}$$

6. Penggunaan SBHMETD

SBHMETD adalah bukti hak yang diberikan Perseroan kepada pemegang HMETD untuk membeli Saham Baru yang dikeluarkan Perseroan. SBHMETD hanya diterbitkan bagi pemegang saham yang belum melakukan penitipan sahamnya secara elektronik dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI dan digunakan untuk memesan Saham Baru. SBHMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan, serta tidak dapat diperdagangkan dalam bentuk fotokopi. Bukti kepemilikan HMETD untuk pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI akan diberikan oleh KSEI melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

7. Pecahan HMETD

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Dalam hal Pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/2015, maka hak atas pecahan saham dalam PUT wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

8. Lain-lain

Syarat dan ketentuan HMETD ini tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD menjadi beban tanggungan pemegang SBHMETD atau calon pemegang HMETD.

PEMBELIAN KEMBALI SAHAM PERSEROAN (TREASURY STOCK)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB No. 19 tanggal 15 November 2011, dibuat di hadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan memperoleh persetujuan dari RUPSLB untuk melakukan pembelian kembali saham sebanyak-banyaknya Rp 600.000.000.000, sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu 18 (delapan belas) bulan setelah tanggal persetujuan RUPSLB, atau sampai dengan 15 Mei 2013. Jumlah perolehan atas saham yang telah dibeli kembali adalah Rp216.524.113.794 atau 36,09% dari jumlah perkiraan saham yang akan dibeli. Rincian perolehan kembali saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Periode Perolehan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	Harga Perolehan (Rp)	Kisaran Harga Pembelian Kembali per Saham (Rp)
17 November 2011 – 21 Desember 2011	96.229.500	9.622.950.000	61.577.515.000	620-660
27 Januari 2012 – 16 Mei 2012	209.875.000	20.987.500.000	154.946.598.794	670-840
Total	306.104.500	30.610.450.000	216.524.113.794	

Sampai Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum melakukan penjualan kembali atas *treasury stock* tersebut di atas. Perseroan sedang mengkaji beberapa alternatif pengalihan mengingat harga perdagangan saham Perseroan di BEI masih berada di bawah rata-rata kisaran harga pembelian kembali per saham. Salah satu alternatif adalah dengan cara mengalihkan sebagian besar saham tersebut melalui program *Management and Employee Stock Option Plan* (MESOP) dan sisanya akan dialihkan melalui mekanisme lainnya dengan memperhatikan ketentuan Peraturan OJK No. 30/2017 tentang Pembelian Kembali Saham yang Dikeluarkan oleh Perusahaan Terbuka dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku. Perseroan saat ini sedang merancang program MESOP, antara lain kriteria anggota manajemen dan karyawan yang berhak mengikuti program, serta waktu dan teknis pelaksanaan MESOP. Ditargetkan program MESOP akan dapat difinalisasi di bulan September 2019. Sehingga, *treasury stock* dapat seluruhnya dialihkan (baik melalui program MESOP maupun mekanisme lainnya) selambat-lambatnya pada akhir tahun 2019.

Historis Kinerja Saham Perseroan

Historis kinerja saham Perseroan di Bursa Efek setiap bulan dalam periode 12 (dua belas) bulan terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran kepada OJK adalah sebagai berikut:

No.	Bulan	Tertinggi (Rp)	Terendah (Rp)	Volume Perdagangan (Unit)
1.	April 2018*	478	438	121.183.900
2.	Mei 2018	520	466	345.525.700
3.	Juni 2018	490	438	244.493.300
4.	Juli 2018	448	368	682.759.100
5.	Agustus 2018	396	322	470.652.900
6.	September 2018	414	324	941.008.500
7.	Oktober 2018	392	332	418.628.900
8.	November 2018	368	314	385.040.700
9.	Desember 2018	346	256	909.259.600
10.	Januari 2019	294	260	425.935.100
11.	Februari 2019	280	238	757.877.600
12.	Maret 2019	312	254	2.773.713.300
13.	April 2019**	340	282	1.256.700.000

Sumber: Bloomberg, 2019

Keterangan:

* 22-31 April 2018

** 1-21 April 2019

Dalam 3 (tiga) tahun terakhir, baik OJK maupun BEI tidak pernah menghentikan perdagangan saham Perseroan di BEI untuk alasan apapun.

PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA

Seluruh Saham Baru yang akan diterbitkan dalam PUT IV ini akan dicatatkan di BEI bersama dengan saham-saham yang telah dicatatkan sebelumnya oleh Perseroan. Dengan demikian seluruh jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI menjadi sebanyak-banyaknya 70.898.018.369 (tujuh puluh miliar delapan ratus sembilan puluh delapan ratus delapan belas ribu tiga ratus enam puluh sembilan) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum ini.

Sepanjang kegiatan penanaman modal dalam Perseroan dilakukan secara tidak langsung atau portofolio yang transaksinya dilakukan melalui pasar modal dalam negeri, tidak terdapat pembatasan-pembatasan atas pencatatan saham Perseroan dari otoritas penanaman modal sehubungan dengan kepemilikan modal asing dalam Perseroan.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PUT IV

Dalam hal Perseroan mendapatkan dana hingga Rp11.237.777.256.250, maka seluruh dana hasil PUT IV setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan sebagai berikut:

1. Sekitar 23,5% akan digunakan untuk pelunasan dan/atau pembayaran sebagian pokok utang Perseroan dan/atau Perusahaan Anak, dengan perincian sebagai berikut:

a. Pinjaman Bank

No.	Rincian	Keterangan
i.	Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit tanggal 7 Desember 2016, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh Perseroan selaku peminjam dan PT Bank Mega Tbk selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp250.000.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Jumlah utang yang akan dilunasi menggunakan dana hasil PUT IV adalah sebesar Rp250.000.000.000, sehingga saldo utang setelah dilakukan pembayaran akan menjadi nihil.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	13,50%
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	7 Desember 2019
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
		Pembayaran utang dapat dilakukan dengan pemberitahuan tertulis yang tidak dapat ditarik kembali dengan menyatakan tanggal pengakhiran yang diinginkan, tidak kurang dari 7 hari kerja sebelum tanggal tersebut disertai dengan alasan yang jelas.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi

Pinjaman bank yang dibayar menggunakan Penyetoran Lebih Awal adalah sebagai berikut:

No.	Rincian	Keterangan
i.	Nama Perjanjian	<i>Facility Agreement</i> tertanggal 18 Juli 2016, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh, antara lain, Perseroan selaku peminjam, PT Mandiri Cipta Gemilang selaku <i>obligor</i> , UBS AG, Cabang Singapura dan Deutsche Bank, Cabang Singapura selaku para pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	USD50.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Perseroan telah melunasi pinjaman tersebut dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar USD50.000.000 pada tanggal 25 Maret 2019. Saldo terutang pada tanggal 31 Maret 2019 adalah nihil.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	5,25% + LIBOR
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	30 April 2019
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
		Pembayaran utang dapat dilakukan dengan pemberitahuan tertulis tidak kurang dari 5 hari kerja (atau periode yang lebih pendek seperti yang disetujui oleh pemberi pinjaman).
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi
ii.	Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit tanggal 25 Oktober 2010, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh, antara lain, Perseroan selaku peminjam dan PT Bank ICBC Indonesia selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp70.000.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Perseroan telah membayar sebagian pinjaman tersebut dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar Rp70.000.000.000 pada tanggal 28 Maret 2019 (dengan kurs rata-rata Rp14.245/USD). Saldo terutang pada tanggal 31 Maret 2019 adalah Rp300.000.000.000.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	10,5%
		25 Oktober 2019

No.	Rincian	Keterangan
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	Modal Kerja
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Pembayaran utang dapat dilakukan tanpa persetujuan dan pemberitahuan terlebih dahulu.
	Sifat hubungan afiliasi	Non-afiliasi
iii.	Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit tanggal 18 Agustus 2015, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh PT Pamor Paramita Utama selaku peminjam dan PT Bank CIMB Niaga Tbk selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp134.750.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Perseroan telah melunasi pinjaman tersebut dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar Rp131.666.666.661 pada tanggal 12 April 2019 (dengan kurs rata-rata Rp14.145/USD). Saldo terutang pada tanggal 30 April 2019 adalah nihil.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	11,50%
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	26 Juni 2023
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
	Sifat hubungan afiliasi	Pembayaran dipercepat dapat dilakukan tanpa dikenakan denda.
iv.	Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit tanggal 30 Oktober 2006, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh Perseroan selaku peminjam dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp250.000.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Perseroan telah melakukan pembayaran atas saldo terutang dari pinjaman tersebut dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar Rp250.000.000.000 pada tanggal 29 Mei 2019 (dengan kurs rata-rata Rp14.330/USD). Saldo terutang pada tanggal 31 Mei 2019 adalah nihil.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	11,50%
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	12 Juni 2019
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
	Sifat hubungan afiliasi	Pembayaran utang dapat dilakukan tanpa diperlukan persetujuan sepanjang pelunasan dilakukan secara penuh dan penerima pinjaman memberitahukan kesiapan dana untuk pelunasan minimal 2 hari kerja sebelum tanggal tersebut.
v.	Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit tanggal 29 Maret 2007, sebagaimana telah diubah, yang dibuat oleh Perseroan selaku peminjam dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk selaku pemberi pinjaman.
	Saldo Terutang	Rp20.000.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Perseroan telah melakukan pembayaran atas saldo terutang dari pinjaman tersebut dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar Rp20.000.000.000 pada tanggal 29 Mei 2019 (dengan kurs rata-rata Rp14.330/USD). Saldo terutang pada tanggal 31 Mei 2019 adalah nihil.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	11,50%
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	12 Juni 2019
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
	Sifat hubungan afiliasi	Pembayaran utang dapat dilakukan tanpa diperlukan persetujuan sepanjang pelunasan dilakukan secara penuh dan penerima pinjaman memberitahukan kesiapan dana untuk pelunasan minimal 2 hari kerja sebelum tanggal tersebut.

Penyaluran dana kepada Perusahaan Anak, yaitu PT Pamor Paramita Utama, akan dilakukan dalam bentuk pinjaman yang dapat dikonversi menjadi penambahan penyertaan modal dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPT dan Peraturan OJK;

b. Surat Utang

No.	Rincian	Keterangan
i.	Instrumen Utang	Surat Utang Senior yang diterbitkan tanggal 5 Juni 2018 oleh Theta Capital Pte. Ltd., Perusahaan Anak yang dimiliki seluruhnya (baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan).
	Saldo Terutang	USD75.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Jumlah utang yang akan dilunasi menggunakan dana hasil PUT IV adalah untuk seluruh nominal USD75.000.000 serta premi pada saat pelunasan, sehingga saldo utang setelah dilakukan pembayaran akan menjadi nihil.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	9,625%
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	5 Juni 2020
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
	Sifat hubungan afiliasi	Surat dapat ditebus, seluruhnya atau sebagian, di opsi penerbit kapan saja pada atau setelah 5 Juni 2019 dengan harga penebusan yang ditetapkan dalam Ketentuan bersama dengan bunga yang masih harus dibayar hingga tanggal penebusan.
		Non-afiliasi

Surat utang yang dibayar menggunakan Penyetoran Lebih Awal adalah sebagai berikut:

No.	Rincian	Keterangan
i.	Instrumen Utang	Surat Utang Senior yang diterbitkan tanggal 11 April 2014 (dengan penerbitan lanjut pada 10 Agustus 2016) oleh Theta Capital Pte. Ltd., Perusahaan Anak yang dimiliki seluruhnya (baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan).
	Saldo Terutang	USD150.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Perseroan telah membayar sebagian surat utang tersebut sebesar USD652.594,45 untuk nominal USD700.000 dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar USD652.594,45 pada tanggal 25 Maret 2019. Saldo terutang pada tanggal 31 Maret 2019 adalah USD149.300.000.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	7%
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	11 April 2022
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
	Sifat hubungan afiliasi	Surat dapat ditebus, seluruhnya atau sebagian, di opsi penerbit kapan saja pada atau setelah 11 April 2018 dengan harga penebusan yang ditetapkan dalam Ketentuan bersama dengan bunga yang masih harus dibayar hingga tanggal penebusan.
		Non-afiliasi (dengan pemegang surat utang)
ii.	Instrumen Utang	Surat Utang Senior yang diterbitkan tanggal 31 Oktober 2016 oleh Theta Capital Pte. Ltd., Perusahaan Anak yang dimiliki seluruhnya (baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan) selaku penerbit.
	Saldo Terutang (jumlah pokok dan bunga)	USD425.000.000 (per 31 Desember 2018)
	Tingkat Bunga	Perseroan telah membayar sebagian surat utang tersebut sebesar USD6.755.073,13 untuk nominal USD7.970.000 dengan menggunakan Penyetoran Lebih Awal sebesar USD6.755.073,13 pada tanggal 25 Maret 2019. Saldo terutang pada tanggal 31 Maret 2019 adalah USD417.030.000.
	Jangka Waktu/Jatuh Tempo	6,75%
	Tujuan Penggunaan Pinjaman	31 Oktober 2026
	Prosedur dan Persyaratan Pelunasan atau Pembayaran	Modal Kerja
	Sifat hubungan afiliasi	Surat utang dapat ditebus, seluruhnya atau sebagian, di opsi penerbit kapan saja pada atau setelah 31 Oktober 2021 dengan harga penebusan yang ditetapkan dalam Ketentuan bersama dengan bunga yang masih harus dibayar hingga tanggal penebusan.
		Non-afiliasi (dengan pemegang surat utang)

Karena dana hasil penerbitan surat utang yang dilakukan oleh Theta Capital Pte. Ltd. disalurkan kepada Theta Kemang Pte. Ltd. dalam bentuk pinjaman (*intercompany loan*), yang kemudian disalurkan lagi kepada Perseroan dalam bentuk pinjaman (*intercompany loan*) antara Theta Kemang Pte. Ltd dengan Perseroan, maka penyaluran dana hasil PUT IV oleh Perseroan kepada Perusahaan Anak (dalam hal ini, kepada Theta Kemang Pte. Ltd., untuk keperluan pembayaran kepada Theta Capital Pte. Ltd.) akan dilakukan dalam bentuk pengembalian pinjaman kepada Perusahaan Anak (*intercompany loan*).

2. Sekitar 23,4% akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran atas kewajiban-kewajiban Perseroan, termasuk biaya bunga, biaya sewa, biaya lindung nilai (*hedging*) dan biaya-biaya terkait lainnya, termasuk pajak-pajak yang berlaku, sehubungan dengan pembayaran kewajiban-kewajiban tersebut;
3. Sekitar 33,3% akan digunakan oleh Perseroan untuk meningkatkan penyertaan langsung maupun tidak langsung pada Perusahaan Anak, antara lain:
 - a. sekitar 25,3% untuk penyertaan melalui PT Kemuning Satiatama ("KS") dalam jumlah rupiah yang setara dengan sebanyak-banyaknya USD200.000.000, yang akan digunakan KS untuk pelaksanaan HMETD sehubungan dengan rencana Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD I pada PT Lippo Cikarang Tbk ("PUT I LPCK"), yang berasal dari (i) pelaksanaan HMETD KS sebanyak-banyaknya 837.062.099 saham, (ii) pelaksanaan HMETD yang dialihkan dari PT Graha Tata Cemerlang Makassar ("GTC"), PT Muliasentosa Dinamika ("MSD"), PT Lippo Malls Indonesia ("LMI"), dan PT Sentra Realtindo Development ("SRD") sebanyak-banyaknya 241.468.522 saham, dimana KS, GTC, MSD, LMI, serta SRD merupakan Perusahaan Anak yang 100% dimiliki Perseroan secara tidak langsung, dan (iii) dalam rangka pelaksanaan KS sebagai pembeli siaga pada PUT I LPCK atas seluruh sisa HMETD yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham.

Kegiatan usaha PT Lippo Cikarang Tbk ("LPCK") adalah pengembangan kota (*urban development*) yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, serta penyediaan jasa-jasa pendukung lainnya. Adapun hubungan afiliasi antara Perseroan dan LPCK adalah kepemilikan tidak langsung.

- b. sekitar 8,0% untuk meningkatkan unit penyertaan dalam entitas usaha melalui Perusahaan Anak Perseroan, yaitu Bridgewater International Ltd, dalam rangka menjaga dan/atau meningkatkan persentase kepemilikan, dan/atau memberikan manfaat tambahan serta mendukung kegiatan usaha Perseroan.

Penyaluran dana kepada Perusahaan Anak akan dilakukan dalam bentuk pinjaman, yang dapat dikonversi menjadi penambahan penyertaan modal dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPT dan Peraturan OJK.

Apabila penyertaan pada Perusahaan Anak dan/atau entitas usaha tersebut tidak jadi dilaksanakan dan/atau masih terdapat sisa, maka dana yang telah dipersiapkan untuk butir 3 akan digunakan untuk pelaksanaan butir 4 dan 5 di bawah ini;

4. Sekitar 9,7% dan apabila terdapat sisa dari butir 3 akan digunakan untuk pengembangan atau ekspansi usaha Perseroan (sekitar 7,3%) dan/atau Perusahaan Anak (sekitar 2,4%), antara lain PT Prima Aman Sarana, PT Satyagraha Dinamika Unggul, PT Bahtera Perkasa Makmur, dan PT Tribuana Jaya Raya, meliputi penyelesaian proyek, antara lain pembangunan Millenium Village, Kemang Office, Holland Village Jakarta, Monaco Bay, St Moritz Makassar, dan penyelesaian kewajiban.

Penyaluran dana kepada Perusahaan Anak akan dilakukan dalam bentuk pinjaman, yang dapat dikonversi menjadi penambahan penyertaan modal dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPT dan Peraturan OJK.

5. Sisanya sekitar 10,1% dan apabila terdapat sisa dari butir-butir di atas akan digunakan untuk modal kerja Perseroan (sekitar 2,0%) dan Perusahaan Anak (sekitar 8,1%), antara lain biaya operasional (termasuk biaya *marketing*, biaya komisi, biaya denda keterlambatan, pengembalian (jika ada) kepada pelanggan), pembelian tanah dan pembayaran kepada pemasok (termasuk kontraktor) dan kewajiban lainnya.

Penyaluran dana kepada Perusahaan Anak akan dilakukan dalam bentuk pinjaman, yang dapat dikonversi menjadi penambahan penyertaan modal dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPT dan Peraturan OJK.

Setelah digunakan untuk sebagian rencana penggunaan dana di atas, sisa Penyetoran Lebih Awal pada tanggal 29 Mei 2019 adalah sekitar USD105 juta.

Dalam hal Perseroan mendapatkan dana hingga USD600.000.000 yang setara dengan Rp 9.236.529.000.000 dengan asumsi kurs Rp15.394,215/USD, maka seluruh dana hasil PUT setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan untuk butir 1 sekitar 30,9%, butir 2 sekitar 22,8%, butir 3 sekitar 43,9% (sekitar 33,4% untuk butir 3a dan sekitar 10,5% untuk butir 3b), butir 4 sekitar 1,6% (sekitar 1,4% akan digunakan oleh Perseroan dan sekitar 0,2% akan digunakan oleh Perusahaan Anak), dan jika terdapat sisa yaitu sekitar 0,8% akan digunakan untuk butir 5 (sekitar 0,2% akan digunakan oleh Perseroan dan sekitar 0,6% akan digunakan oleh Perusahaan Anak).

Dalam hal dana uang diperoleh dari PUT IV tidak sesuai rencana, risiko yang dapat dihadapi adalah antara lain proyeksi penjualan produk Perseroan, pelunasan dan pembayaran sebagian pinjaman, pembayaran kewajiban dan peningkatan modal di Perusahaan Anak akan terhambat, sehingga Perseroan perlu mencari sumber pembiayaan lain untuk mendanai rencana tersebut, antara lain melalui kas internal dan pinjaman pihak ketiga.

Apabila penyaluran dana hasil PUT IV dilakukan dalam bentuk pemberian pinjaman kepada Perusahaan Anak dan selanjutnya apabila di kemudian hari terjadi pengembalian atas pinjaman tersebut kepada Perseroan, maka dana tersebut akan digunakan oleh Perseroan untuk modal kerja.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/2015, total perkiraan biaya yang dikeluarkan dalam rangka PUT IV ini adalah sekitar 0,058% dari total penawaran umum, dengan rincian sebagai berikut:

1. Biaya Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,024% yang terdiri dari:
 - a. Biaya jasa Akuntan sebesar 0,004%;
 - b. Biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,019%;
 - c. Biaya jasa Notaris sebesar 0,001%;
2. Biaya jasa BAE sebesar 0,004%;
3. Biaya jasa Penasehat Keuangan sebesar 0,015%;
4. Biaya lain-lain sebesar 0,015%.

Rencana penggunaan dana yang diperoleh dari PUT IV ini akan dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku di Indonesia. Perseroan bertanggung jawab atas realisasi penggunaan dana yang diperoleh dari PUT IV ini. Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil PUT IV kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015. Realisasi penggunaan dana hasil PUT IV tersebut juga akan dipertanggungjawabkan secara berkala setiap tahun kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan ke OJK dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan pertama kali wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat setelah tanggal penjatahan untuk penambahan modal dengan memberikan HMETD. Penyampaian laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 15 bulan berikutnya.

Dalam hal terjadi perubahan penggunaan dana tersebut, Perseroan wajib:

- a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil PUT IV bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada Otoritas Jasa Keuangan; dan
- b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Tidak ada Rencana Penggunaan Dana yang memenuhi definisi transaksi material. Untuk transaksi afiliasi, transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dikecualikan karena: (i) dilakukan Perseroan dengan Perusahaan Terkendali (sesuai Peraturan No. IX.E.1) yang saham atau modalnya dimiliki sekurang-kurangnya 99% oleh Perseroan, (ii) dilakukan antara Perseroan dan Perusahaan Terkendali (terkonsolidasi dalam laporan keuangan) yang saham atau modal Perusahaan Terkendali tersebut tidak satupun dimiliki oleh anggota Dewan Komisaris, Direksi, pemegang saham utama Perseroan atau Pihak Terafiliasi Perseroan dan/atau (iii) transaksi tersebut merupakan kegiatan usaha utama Perseroan.

Rencana Penggunaan Dana bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan karena dilakukan secara wajar dengan pihak terafiliasi untuk melaksanakan proyek-proyek yang merupakan kegiatan usaha utama Perseroan dan membantu meningkatkan kinerja Perseroan.

Berdasarkan laporan realisasi dana pada bulan Maret 2013 sebagaimana dimuat dalam Surat Perseroan No. 102/LK-COS/IV/2013 tanggal 15 April 2013, dana sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas III telah digunakan seluruhnya oleh Perseroan. Penggunaan dana ini telah dilaporkan sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK No. X.K.4, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor KEP-27/PM/2003 tanggal 17 Juli 2003 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

III. PERNYATAAN UTANG

Berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo, Perseroan dan Perusahaan Anak mempunyai liabilitas konsolidasian yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp24.336.392 juta, yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp8.204.921 juta dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp16.131.471 juta.

Perincian lebih lanjut mengenai liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

	Uraian	Jumlah
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang Usaha		
Pihak Ketiga		1.305.409
Pihak Berelasi		68.016
Beban Akrual		1.345.089
Utang Pajak		331.181
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek		107.271
Utang Bank Jangka Pendek		1.384.050
Bagian Lancar atas Liabilitas Bank Jangka Panjang		
Utang Bank		111.162
Utang Sewa Pembiayaan		45.186
Pinjaman Anjak Piutang		74.000
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya		636.863
Uang Muka Pelanggan		2.290.423
Pendapatan Ditangguhkan		352.809
Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik		153.462
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		8.204.921
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang Bank Jangka Panjang		387.875
Utang Sewa Pembiayaan		131.404
Utang Pihak Berelasi Non-usaha		2.205
Utang Obligasi		12.737.646
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya		281.254
Liabilitas Imbalan Pascakerja		345.699
Liabilitas Pajak Tangguhan		63.050
Uang Muka Pelanggan		892.033
Pendapatan Ditangguhkan		363.092
Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik		927.213
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		16.131.471
JUMLAH LIABILITAS		24.336.392

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Utang Usaha

Saldo Utang Usaha Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.373.425 juta, yang terdiri dari:

(dalam jutaan Rupiah)

	Keterangan	Jumlah
Pemasok		728.683
Kontraktor		509.381
Jasa Dokter		135.361
Jumlah		1.373.425

Beban Akrual

Saldo Beban Akrual Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.345.089 juta, yang terdiri dari:

	(dalam jutaan Rupiah)
Keterangan	Jumlah
Taksiran Biaya untuk Pembangunan	704.043
Bunga	168.782
Beban Pokok Pendapatan	121.973
<i>Endowment Care Fund</i>	115.071
<i>Contract Service</i>	76.593
Jasa Profesional	33.521
Utilitas	23.988
Premi Instrumen <i>Call Spread Option</i>	22.992
Pajak Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan	14.379
Promosi, Komisi dan Iklan	6.692
Lain-lain	57.055
Jumlah	1.345.089

Utang Pajak

Saldo Utang Pajak Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp331.181 juta, yang terdiri dari:

	(dalam jutaan Rupiah)
Keterangan	Jumlah
Pajak Penghasilan	
Pasal 4 (2)	81.911
Pasal 21	44.243
Pasal 22	852
Pasal 23	307
Pasal 26	9.269
Pasal 25	2.854
Pasal 29	140.720
Pajak Pertambahan Nilai	26.862
Pajak Hotel dan Restoran	24.100
Pajak Hiburan	63
Jumlah	331.181

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Saldo Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp107.271 juta.

Utang Bank Jangka Pendek

Saldo Utang Bank Jangka Pendek Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.384.050 juta, yang terdiri dari:

	(dalam jutaan Rupiah)
Keterangan	Jumlah
Pinjaman Sindikasi UBS AG dan Deutsche Bank	724.050
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	270.000
PT Bank Mega Tbk	250.000
PT Bank ICBC Indonesia	70.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	70.000
Jumlah	1.384.050

Pinjaman Sindikasi UBS AG dan Deutsche Bank

Berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 18 Juli 2016, Perseroan memperoleh fasilitas pinjaman yang diatur oleh Deutsche Bank AG Cabang Singapura dan UBS AG Cabang Singapura berupa:

- Kredit Modal Kerja sebesar maksimum USD50,000,000, dengan suku bunga *Libor+5,25%*. Pinjaman ini jatuh tempo pada tanggal 30 April 2019.
- Kredit Berjangka sebesar maksimum USD65,000,000, dengan suku bunga *Libor+5,25%*. Pinjaman ini jatuh tempo pada tanggal 30 April 2019.

Atas pinjaman ini, Perseroan harus menjaga rasio keuangan sebagai berikut:

- *Net Debt to Operating EBITDA* maksimum 5,50 untuk tahun 2017, 4,75 untuk periode 31 Maret 2018 dan 30 Juni 2018, dan 4,25 untuk tahun-tahun berikutnya.
- *Net Debt to Consolidated Net Worth* maksimum 80%.
- *Secured Indebtedness to Total Assets* maksimum 15%.
- *Unrestricted Cash* (tidak termasuk PT Siloam International Hospitals Tbk dan PT Lippo Cikarang Tbk, keduanya Perusahaan Anak) minimum Rp800.000 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2018 Perseroan telah memenuhi rasio-rasio dan pembatasan yang disyaratkan.

Pinjaman tersebut dijamin dengan persediaan tanah milik PT Mandiri Cipta Gemilang (MCG), Perusahaan Anak, dengan rincian sebagai berikut:

1. Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05519 seluas 35.531 m² atas nama MCG.
2. Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05520 seluas 38.365 m² atas nama MCG.

Pada tanggal 31 Desember 2018 saldo terutang fasilitas kredit modal kerja sebesar USD50.000.000 (ekuivalen Rp724.050 juta).

Bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam akun persediaan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp25.339 juta.

Pada tanggal 25 Maret 2019 fasilitas ini telah dilunasi seluruhnya.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Perseroan

- Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 34 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan H. Zamri, S.H., Notaris di Jakarta dan terakhir kali diubah dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (13) 34 tanggal 4 Juni 2018, Perseroan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp250.000 juta. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 11,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2019. Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo terutang fasilitas ini adalah sebesar Rp250.000 juta.
- Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 29 Maret 2007 yang dibuat di hadapan H. Zamri, S.H., Notaris di Jakarta dan terakhir kali diubah dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (12) 44 tanggal 4 Juni 2018, Perseroan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp20.000 juta. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 11,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2019. Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo terutang fasilitas ini adalah sebesar Rp20.000 juta.

Kedua Pinjaman tersebut dijamin dengan persediaan tanah milik Perseroan seluas 21.940 m² di Perumahan Lippo Village, Jl. Boulevard Jend. Sudirman, Desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan rincian sebagai berikut:

1. Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3695 tanggal 9 Januari 1998 (jatuh tempo sertifikat tanggal 9 Januari 2028) seluas 340 m² atas nama Perseroan.
2. SHGB No. 2866 tanggal 4 April 1997 (jatuh tempo sertifikat tanggal 24 September 2022) seluas 15.235 m² atas nama Perseroan.
3. SHGB No. 4028 tanggal 6 Agustus 1998 (jatuh tempo sertifikat tanggal 6 Agustus 2028) seluas 6.365 m² atas nama Perseroan.

Selama periode fasilitas peminjaman, tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman, Perseroan tidak diperbolehkan untuk, antara lain:

- Mengadakan merger dan reorganisasi;
- Membayar utang kepada pemegang saham;
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain kecuali dalam rangka usaha;
- Membagikan laba usaha dan membayarkan dividen, kecuali kepada pemegang saham publik; dan
- Sebagai penjamin atau menjaminkan harta Perusahaan kecuali untuk utang/ kredit investasi/ kredit jangka panjang sebesar USD30,000,000.

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perseroan telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

Bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam akun persediaan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp33.329 juta.

PT Bank Mega Tbk

Perseroan

Berdasarkan perjanjian kredit No. 44 tanggal 7 Desember 2016 yang telah diadendum pada tanggal 13 Desember 2018 berdasarkan Perjanjian Kredit No. 850/CRBS-COSA/SPPK/2018, Perseroan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp800.000 juta. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,5% per tahun. Aset yang dijaminkan untuk fasilitas ini adalah 15 bidang tanah seluas 206.889 m².

Pinjaman ini akan jatuh tempo pada 7 Desember 2019.

Selama periode fasilitas peminjaman, Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis hal-hal berikut:

- Penarikan modal saham;
- Perubahan pemegang saham pengendali;
- Perubahan lingkup usaha;
- Pailit, penundaan kewajiban pembayaran utang, pembubaran dan pemisahan;
- Memperoleh pinjaman baru;
- Menjaminkan, menyewakan dan mengalihkan aset;
- Melakukan pembayaran atas pinjaman pemegang saham;
- Melakukan pembelian tanah dan bangunan, kecuali (i) berhubungan dengan kegiatan usaha; dan (ii) tidak mempengaruhi kemampuan Perusahaan untuk memenuhi kewajiban pembayaran terhadap PT Bank Mega Tbk; dan
- Melakukan transaksi tidak wajar

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perseroan telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

Pada tanggal 31 Desember 2018 saldo terutang fasilitas ini adalah sebesar Rp250.000 juta.

Bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam akun persediaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp106.108 juta.

PT Bank ICBC Indonesia

Perseroan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 25 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, S.H, Notaris di Jakarta dan terakhir kali diubah dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 144/ICBC-MK/PTD1/X/2018/P8 tanggal 29 Nopember 2018, Perseroan, memperoleh fasilitas kredit dengan jumlah maksimum sebesar Rp470.000 juta (PTD A-1 Rp70.000 juta, PTD A-2 Rp400.000 juta). Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 10,50% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2019. Pinjaman dijamin dengan tanah seluas 94.500 m² (SHGB 2014/Sukaresmi) dan seluas 2.500 m² (SHGB 2012/Sukaresmi).

Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terhadap hal-hal berikut:

- Membagikan dividen kepada pemegang saham;
- Perubahan pemegang saham pengendali;
- Perubahan negatif atas usaha yang mengakibatkan ketidakmampuan Perseroan untuk memenuhi pembayaran kepada bank;
- Menjual dan/ atau mentransfer dan/ atau melepaskan dan/atau menyewakan bagian dari asetnya yang merupakan transaksi material dengan nilai minimal 20% dari ekuitas Perseroan;
- Memberikan pinjaman atau meminjamkan uang kepada pihak ketiga, dengan nilai minimal 20% dari ekuitas Perseroan;
- Menjadi Penjamin utang pihak lain serta menjaminkan aset Perseroan dengan nilai minimal 20% dari ekuitas Perseroan; dan
- Melakukan merger/konsolidasi/ akuisisi atau investasi atau transaksi lainnya yang mengakibatkan ketidakmampuan pembayaran.

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perseroan telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo terutang fasilitas ini adalah sebesar Rp70.000 juta.

Bunga dan biaya pinjaman ini dikapitalisasi ke dalam akun persediaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp38.385 juta.

Pada tanggal 3 Januari 2019, Perseroan mencairkan fasilitas PTD sebesar Rp300.000 juta dan pada tanggal 29 Maret 2019, Perseroan melakukan pelunasan sebesar Rp70.000 juta.

PT Lippo Cikarang Tbk

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 86 tanggal 20 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah diperbarui beberapa kali dan terakhir pada tanggal 25 Oktober 2017 melalui perpanjangan perjanjian kredit Nomor: 144/ICBC-MK/PTD/X/2011/P7, PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK), Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap *on Demand* dari PT Bank ICBC Indonesia sebesar maksimum Rp215.000 juta (PTD A-1 Rp30.000 juta, PTD A-2 Rp185.000 juta) dengan suku bunga sebesar 11% per tahun dan telah jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2018. Pinjaman dijamin dengan jaminan sebidang tanah seluas 38.901 m² dengan HGB No. 178/Sukaresmi terdaftar atas nama PT Waska Sentana, Perusahaan Anak.

Pada tanggal 31 Desember 2018, LPCK telah membayar seluruh utang bank kepada PT Bank ICBC Indonesia. Pada tanggal 31 Januari 2019, LPCK memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap *on Demand* dari PT Bank ICBC Indonesia sebesar Rp200.000 juta.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 23 April 2015 yang telah diadendum pada tanggal 18 Januari 2019, GMTD, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan jumlah maksimum kredit sebesar Rp200.000 juta. Fasilitas pinjaman ini dikenakan tingkat bunga 10,75% per tahun dan akan jatuh tempo pada 21 Januari 2020.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah untuk pengembangan milik GMTD seluas 146.558 m², terdiri dari 114.828 m² di Desa Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dan 31.730 m² di Desa Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar.

Selama periode fasilitas peminjaman, tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman, GMTD tidak diperbolehkan untuk, antara lain:

- Melakukan perubahan anggaran dasar terkait permodalan dan pemegang saham.
- Membagikan dividen lebih dari 30% dari keuntungan neto setelah pajak.
- Memindah tanggalkan agunan kredit aset kecuali atas rumah hunian dan tanah yang diperjualbelikan secara wajar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, GMTD telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp70.000 juta.

Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang – Utang Bank

Saldo Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp111.162 juta.

Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang – Utang Sewa Pembiayaan

Saldo Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp45.186 juta.

Pinjaman Anjak Piutang

Saldo Pinjaman Anjak Piutang Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp74.000 juta.

Pada tanggal 19 Oktober 2018, PT Siloam International Hospital Tbk, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas pembiayaan anjak piutang dari PT Bank KEB Hana Indonesia dengan pagu kredit sebesar Rp100.000 juta. Jangka waktu fasilitas adalah 12 (dua belas) bulan dengan biaya pembiayaan 9,5% per tahun. Pada 31 Desember 2018, saldo terutang fasilitas ini adalah Rp74.000 dan dijamin dengan piutang usaha.

Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya

Saldo Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp636.863 juta, yang terdiri dari:

Keterangan	(dalam jutaan Rupiah)
Jumlah	
Utang kepada Entitas yang Telah Dilepas Pengendaliannya	272.508
Utang kepada Pemegang Saham Nonpengendali pada Perusahaan Anak	153.605
Utang Titipan	101.241
Kontraktor	31.525
Alih Hak	23.755
Utang atas Pembelian Saham Perusahaan Anak	18.120
Utang Lain-lain	36.109
Jumlah	636.863

Utang kepada entitas yang telah dilepas pengendaliannya merupakan utang nonusaha yang tidak dikenakan bunga dan tanpa jatuh tempo.

Uang Muka Pelanggan

Saldo Uang Muka Pelanggan Perseroan dan Perusahaan Anak bagian jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.290.423 juta.

Pendapatan Ditangguhkan

Saldo Pendapatan Ditangguhkan Perseroan dan Perusahaan Anak bagian jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp352.809 juta.

Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik

Saldo Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik Perseroan dan Perusahaan Anak bagian jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp153.462 juta.

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Utang Bank Jangka Panjang

Saldo Utang Bank Jangka Panjang Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp387.875 juta, yang terdiri dari:

Keterangan	Jumlah
PT Bank CIMB Niaga Tbk	134.750
PT Bank ICBC Indonesia	130.765
PT Bank J Trust Indonesia Tbk	109.660
PT Bank KEB Hana Indonesia	83.742
PT Bank Ganesha Tbk	38.627
Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur	1.493
Jumlah	499.037
Bagian Jangka Pendek	111.162
Bagian Jangka Panjang	387.875

PT Bank CIMB Niaga Tbk

PT Pamor Paramita Utama (PPU)

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 18 Agustus 2015 dan telah diperbarui dengan Akta No. 18 tanggal 31 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Jakarta, PPU, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas kredit pinjaman transaksi khusus (*on liquidation basis*) sebesar maksimum Rp450.000 juta dibagi menjadi dua *tranche* sebagai berikut:

- Pinjaman Transaksi Khusus A (PTK *Tranche* A) dengan maksimum plafond Rp300.000 juta dengan tujuan pembiayaan kembali (*Refinancing*) untuk penggantian biaya yang telah dikeluarkan oleh PPU untuk pembangunan Lippo Mall Kuta dan Hotel. Jangka waktu fasilitas kredit selama 7 tahun atau 84 bulan dengan suku bunga 11% per tahun. Fasilitas *Tranche* A yang telah digunakan PPU sampai dengan 31 Desember 2018 dan 2017 adalah masing-masing sebesar Rp300.000 juta. Pada tahun 2017, fasilitas *Tranche* A, telah dilunasi.
- Pinjaman Transaksi Khusus B (PTK *Tranche* B) dengan maksimum plafond Rp150.000 juta digunakan untuk pembiayaan pembangunan hotel bintang 5 (lima) di Kuta – Bali. Jangka waktu fasilitas kredit selama 7 tahun atau 84 bulan dengan suku bunga 11,5% per tahun. *Tranche* B yang telah digunakan PPU sampai dengan 31 Desember 2018 dan 2017 adalah masing-masing sebesar Rp150.000 juta.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 16.021 m² dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 148, sebagian No. 118, No. 1598, dan No. 5344 terdaftar atas nama PT Villa Permata Cibodas, Perusahaan Anak, yang terletak di Desa Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten.

Atas pinjaman ini, PPU harus menjaga rasio keuangan berdasarkan laporan keuangan yang diaudit sebagai berikut:

- *Debt Services Coverage Ratio* (DSCR) minimum 1x dari tahun 2018 sampai 2023;
- *Bank Loan to Earning Before Interest Tax Depreciation and Amortization (EBITDA)* maksimum 4x pada tahun 2018, 3x pada tahun 2019, 2x pada tahun 2020, 1,5x pada tahun 2021, 1x pada tahun 2022 sampai dengan 2023;
- *Gearing ratio* maksimum 3,5x pada tahun 2018; 2,5x pada tahun 2019; 1,5x pada tahun 2020; 1x pada tahun 2021 sampai 2023.

Pembayaran fasilitas pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp13.750 juta.

Saldo terutang fasilitas *Tranche* B pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp134.750 juta.

Bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam akun persediaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp16.820 juta.

PT Bank ICBC Indonesia

PT Asiatic Sejahtera Finance (ASF)

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 312/CBIII/ICBC/XII/2016 dan No. 127/CBIII/ICBC/VI/2017 tanggal 15 Desember 2016 dan 21 Juni 2017, ASF, Perusahaan Anak memperoleh fasilitas kredit dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000 juta dan Rp100.000 juta. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% dan 11,5% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 27 Desember 2021 dan 15 September 2022. Pinjaman ini dijamin dengan piutang ASF dengan rincian:

- Piutang dari pembiayaan harus dalam kondisi lancar dengan *coverage ratio* 125%.
- Apabila piutang yang dijaminkan mengalami penurunan kualitas, maka harus segera digantikan dengan piutang yang bersifat lancar. Kualitas piutang sebaiknya diuji setiap triwulan.

Atas pinjaman ini, ASF harus menjaga rasio keuangan *Total Debt to Equity* maksimum 8 kali. Pada tanggal 31 Desember 2018, ASF telah memenuhi rasio-rasio dan pembatasan yang disyaratkan.

Pada tanggal 31 Desember 2018 saldo terutang atas fasilitas ini adalah Rp130.765 juta.

PT Bank J Trust Indonesia Tbk

PT Asiatic Sejahtera Finance (ASF)

Berdasarkan Surat Penegasan Kredit (SPK) No. 081/SPK/JTrust/CBD/X/2015 tanggal 26 November 2015, ASF, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas Kredit Angsuran Berjangka sebesar maksimum Rp240.000 juta, dengan suku bunga 12,75% per tahun untuk pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) yang sisa jatuh temponya kurang dari 5 (lima) tahun dan 13% per tahun untuk pembiayaan KPR yang jatuh temponya antara 5-15 tahun. Pinjaman ini digunakan sebagai pembiayaan KPR properti Perseroan dan Perusahaan Anak. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 16 April 2023.

Atas pinjaman ini ASF, harus menjaga rasio keuangan berdasarkan laporan keuangan yang diaudit sebagai berikut:

- Piutang dari pembiayaan harus dalam kondisi lancar dengan *coverage ratio* 125%.
- *Gearing ratio* maksimum 9x.

Pembayaran fasilitas pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp50.765 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2018, ASF telah memenuhi rasio-rasio dan pembatasan yang disyaratkan.

Piutang usaha milik ASF sebesar Rp157.053 juta pada tanggal 31 Desember 2018 dijadikan jaminan atas fasilitas kredit ini.

Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo terutang atas fasilitas kredit ini adalah sebesar Rp109.660 juta.

PT Bank KEB Hana Indonesia

PT Asiatic Sejahtera Finance (ASF)

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 10 Nopember 2017, ASF, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar maksimum Rp100.000 juta, dengan suku bunga 11,5% per tahun untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sisa jatuh temponya kurang dari 5 (lima) tahun. Pinjaman ini digunakan sebagai pembiayaan KPR properti di Perseroan dan Perusahaan Anak, kecuali proyek Monaco Bay dan Embarcadero. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 13 Nopember 2022.

Atas pinjaman ini ASF, harus menjaga rasio keuangan berdasarkan laporan keuangan yang diaudit sebagai berikut:

- Piutang dari pembiayaan harus dalam kondisi lancar dengan *coverage ratio* 110%.
- *Gearing ratio* maksimum 6x.

Pada tanggal 31 Desember 2018, ASF telah memenuhi rasio-rasio dan pembatasan yang disyaratkan.

Piutang usaha milik ASF sebesar Rp109.986 juta pada tanggal 31 Desember 2018 dijadikan jaminan atas fasilitas kredit ini.

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp15.762 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo terutang atas fasilitas kredit investasi adalah sebesar Rp83.742 juta.

PT Bank Ganeshha Tbk

PT Asiatic Sejahtera Finance (ASF)

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 92 tanggal 29 Januari 2018 yang dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, S.H., Notaris di Jakarta, ASF, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas kredit dalam bentuk *fixed loan executing* (FL Exe) sebesar maksimum Rp45.000 juta yang akan digunakan untuk pembiayaan konsumen. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% per tahun dan akan jatuh tempo pada 29 Januari 2023.

Pinjaman ini dijamin dengan piutang ASF dengan nilai penjaminan sekurang-kurangnya 120% dari plafond atau Rp50.856 juta.

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp6.373 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2018, saldo terutang atas fasilitas kredit investasi adalah sebesar Rp38.627 juta.

Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur

PT Balikpapan Damai Husada (BDH)

Berdasarkan perjanjian kredit No.005/870/9200/KI.59/BPDKP/2008 tanggal 25 Februari 2008, PT Balikpapan Damai Husada (BDH), Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas Kredit Investasi (Non PRK) sebesar maksimum Rp50.000 juta, dengan suku bunga 11,5% per tahun. Pinjaman ini digunakan sebagai tambahan dana investasi untuk membiayai pembangunan rumah sakit dan melunasi pinjaman sebelumnya yang diperoleh dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Pinjaman ini telah jatuh tempo pada tanggal 25 Februari 2019, fasilitas pinjaman ini telah dilunasi.

Pinjaman tersebut dijamin dengan:

- Tanah seluas 12.562 m² beserta bangunan kesehatan dan rumah sakit seluas 8.024 m² dengan Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2069 yang terletak di Jalan MT. Haryono RT. 35 Kelurahan Gang Bahagia Balikpapan, terdaftar atas nama BDH.
- Sarana lengkap, mesin dan peralatan dan alat-alat kesehatan dengan nilai transaksi sebesar Rp8.665 juta.

Atas pinjaman ini tidak terdapat pembatasan-pembatasan atas rasio keuangan tertentu yang harus dipenuhi oleh BDH.

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp8.392 juta.

Pada tanggal 31 Desember 2018 saldo terutang atas fasilitas ini sebesar Rp1.493 juta.

Utang Sewa Pembiayaan

Saldo Utang Sewa Pembiayaan Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp176.590 juta, yang terdiri dari:

		(dalam jutaan Rupiah)
	Keterangan	Jumlah
PT Century Tokyo Leasing Indonesia		141.993
PT Mitsubishi UFJ & Leasing Indonesia		34.597
Jumlah		176.590

Rincian fasilitas sewa pembiayaan adalah sebagai berikut:

a. PT Century Tokyo Leasing Indonesia (CTLI)

PT Siloam International Hospitals Tbk (SIH)

Pada tanggal 31 Desember 2018, SIH, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas pembiayaan dari CTLI untuk pembiayaan peralatan medis dengan periode pembayaran selama 60 bulan dan dikenakan tingkat bunga efektif sebesar 10,20%-12,65% per tahun.

Saldo terutang fasilitas ini pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp141.993 juta.

b. PT Mitsubishi UFJ Lease and Finance Indonesia (MUFG)

Pada tanggal 31 Desember 2018, SIH memperoleh fasilitas pembiayaan dari MUFG untuk pembiayaan peralatan medis dengan periode pembayaran selama 60 bulan dan dikenakan tingkat bunga sebesar 11,25% per tahun.

Saldo terutang fasilitas ini pada 31 Desember 2018 sebesar Rp34.597 juta.

Utang Pihak Berelasi Non-usaha

Saldo Utang Pihak Berelasi Non-usaha Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.205 juta yang merupakan utang sehubungan dengan beban antar perusahaan yang tidak dikenakan bunga kepada PT Tirta Graha Sentana dan pihak berelasi lainnya masing-masing sebesar Rp1.980 juta dan Rp225 juta.

Utang Obligasi

Saldo Utang Obligasi Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp12.737.646 juta, yang terdiri dari:

		(dalam jutaan Rupiah)
	Keterangan	Jumlah
Nominal (USD910,000,000)		13.177.710
Premium – Neto		129.952
Biaya Emisi Obligasi – Neto		(570.016)
Jumlah		12.737.646

Perseroan dan Perusahaan Anak melakukan beberapa pendanaan dengan utang obligasi untuk mendukung bisnis Perseroan dan Perusahaan Anak.

Pada tanggal 11 April 2014, Theta Capital (TC), Perusahaan Anak, menerbitkan obligasi (*unsecured bond*) dengan nilai nominal sebesar USD150,000,000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 7% per tahun dan terdaftar pada Bursa Efek Singapura. Obligasi tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 11 April 2022 dan pembayaran bunga dilakukan setiap 6 bulan. Beban bunga yang masih harus dibayar adalah sebesar USD2,304,167 (ekuivalen Rp33.366 juta) pada tanggal 31 Desember 2018.

Pada tanggal 10 Agustus 2016, TC menerbitkan obligasi (*unsecured bond*) dengan nilai nominal sebesar USD260,000,000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 7% per tahun dan terdaftar pada Bursa Efek Singapura. Obligasi tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 11 April 2022 dan pembayaran bunga dilakukan setiap 6 bulan. Beban bunga yang masih harus dibayar adalah sebesar USD3,993,889 (ekuivalen Rp57.836 juta) pada tanggal 31 Desember 2018.

Pada tanggal 31 Oktober 2016, TC menerbitkan obligasi (*unsecured bond*) dengan nilai nominal sebesar USD425,000,000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,75% per tahun dan terdaftar pada Bursa Efek Singapura. Obligasi tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 31 Oktober 2026 dan pembayaran bunga dilakukan setiap 6 bulan. Beban bunga yang masih harus dibayar adalah sebesar USD4,781,250 (ekuivalen Rp69.237 juta) pada tanggal 31 Desember 2018.

Pada tanggal 5 Juni 2018, TC menerbitkan obligasi (*unsecured bond*) dengan nilai nominal sebesar USD75,000,000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 9,625% per tahun dan terdaftar pada Bursa Efek Singapura. Obligasi tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 5 Juni 2020 dan pembayaran bunga dilakukan setiap 6 bulan. Beban bunga yang masih harus dibayar adalah sebesar USD501,302 (ekuivalen Rp7.259 juta) pada tanggal 31 Desember 2018.

Bunga dan biaya pinjaman ini dikapitalisasi ke dalam akun persediaan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp583.924 juta.

Obligasi ini telah memperoleh peringkat CCC+ dari Standard & Poor's, CCC+ dari Fitch serta peringkat B3 dari Moody's.

Trustee atas obligasi ini adalah DB Trustees (Hong Kong) Limited.

Perseroan telah memenuhi pembatasan-pembatasan tertentu sesuai dengan yang ditetapkan dalam *Offering Circular*.

Perseroan mengadakan perjanjian-perjanjian fasilitas *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan beberapa pihak ketiga sebagai lindung nilai atas valuta asing obligasi.

Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya

Saldo Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp281.254 juta yang merupakan jaminan pelanggan.

Liabilitas Imbalan Pascakerja

Saldo Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp345.699 juta, yang terdiri dari:

Keterangan	(dalam jutaan Rupiah)
Saldo Awal	371.640
Pembayaran Imbalan Kerja	(78.755)
Beban Komprehensif Lain	2.015
Penyesuaian Liabilitas	(2.671)
Biaya Jasa Kini dan Bunga	53.470
Jumlah	345.699

Asumsi utama yang digunakan oleh aktuaris independen adalah sebagai berikut:

Tingkat Diskonto	: 8,17% - 8,31%
Tingkat Proyeksi Kenaikan Gaji	: 8,00%
Tingkat Mortalita	: TMI-2011
Tingkat Cacat Tetap	: 10% x TMI-2011
Tingkat Pengunduran Diri	: 5.00% - 8.50%
Usia Normal Pensiun	: 56 tahun

Liabilitas Pajak Tangguhan

Saldo Liabilitas Pajak Tangguhan Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp63.050 juta.

Uang Muka Pelanggan

Saldo Uang Muka Pelanggan Perseroan dan Perusahaan Anak bagian jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp892.033juta, yang terdiri dari:

		(dalam jutaan Rupiah)
	Keterangan	Jumlah
Pihak Ketiga		
Apartemen		1.905.373
Rumah Hunian dan Rumah Toko		771.492
Pusat Belanja		219.046
Lahan Siap Bangun		286.545
Jumlah		3.182.456
Bagian Jangka Pendek		2.290.423
Bagian Jangka Panjang		892.033

Pendapatan Ditangguhkan

Saldo Pendapatan Ditangguhkan Perseroan dan Perusahaan Anak bagian jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp363.092 juta, yang terdiri dari:

		(dalam jutaan Rupiah)
	Keterangan	Jumlah
Pihak Berelasi		
Sewa		404.543
Pihak Ketiga		
Sewa		274.720
Lain-lain		36.638
Jumlah		715.901
Bagian Jangka Pendek		352.809
Bagian Jangka Panjang		363.092

Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik

Saldo Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp927.213 juta.

IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Pada tanggal 31 Desember 2018, komitmen dan kontijensi yang dimiliki oleh Perseroan dan Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

a. Kerjasama Operasional dan Manajemen

- Pada tanggal 20 Agustus 2004, Perseroan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Untaian Rejeki Abadi (URA) di mana Perseroan memberikan jasa teknik dan pemasaran atas bangunan usaha milik URA dengan luas bangunan 10.568 m². Jangka waktu perjanjian sampai dengan 27 Mei 2034 dan dapat diperpanjang. URA akan membayar sejumlah tertentu seperti yang ditetapkan dalam perjanjian.
- Pada tanggal 9 April 2006, PT Lippo Malls Indonesia (LMI), Perusahaan Anak, mengadakan perjanjian pengelolaan pusat-pusat perbelanjaan dengan pemegang saham utama mereka untuk mengelola, memasarkan dan memelihara fasilitas pusat-pusat perbelanjaan tersebut. Jumlah pendapatan honorarium adalah sebesar Rp153.924 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

- LMIRT Management Ltd (LMIR TM), Perusahaan Anak, mengadakan perjanjian dengan HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited, sebagai *trustee* dari Lippo-Malls Indonesia Retail Trust (LMIR Trust) (sebagaimana telah diubah dari waktu ke waktu) yang berlaku efektif sejak *listing date* dari LMIR Trust (14 November 2007). Berdasarkan perjanjian tersebut LMIR TM akan memberikan jasa manajemen, antara lain, strategi investasi dan rekomendasi investasi maupun divestasi kepada LMIR Trust. Atas jasa yang diberikan, LMIR TM akan memperoleh sejumlah tertentu seperti yang ditetapkan dalam perjanjian.
- Perseroan dan Perusahaan Anak mengadakan perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pengembangan proyek. Jumlah perjanjian kontrak pada periode 31 Desember 2018 sebesar Rp11.322.384 juta serta yang belum direalisasi adalah sebesar Rp1.179.948 juta.

b. Perjanjian Sewa Menyewa

No.	Pihak Penyewa	Pihak yang Menyewakan	Objek Sewa	Periode Sewa	Beban Sewa (dalam jutaan Rupiah)
1.	Perseroan	PT Karya Sentra Sejahtera	Bangunan Imperial Aryaduta Hotel & Country Club ^{*)1)2)}	2006-2021	22.692
2.	Perseroan	PT Graha Indah Pratama	Bangunan Rumah Sakit Siloam Kebon Jeruk ^{*)1)2)}	2006-2021	46.789
3.	Perseroan	PT Tata Prima Indah	Bangunan Rumah Sakit Siloam Surabaya ^{*)1)2)}	2006-2021	18.503
4.	Perseroan	PT Sentra Dinamika Perkasa	Bangunan Rumah Sakit Siloam Lippo Village ^{*)1)2)}	2006-2021	82.556
5.	PT East Jakarta Medika	PT Graha Pilar Sejahtera	Bangunan Rumah Sakit Siloam Lippo Cikarang ^{*)1)2)}	2010-2025	19.568
6.	Perseroan	PT Primatama Cemerlang	Bangunan Rumah Sakit Mochtar Riady Comprehensive ^{*)1)2)}	2010-2025	141.515
7.	PT Siloam International Hospitals Tbk	PT Metropolis Propertindo Utama	Bangunan Rumah Sakit Siloam Palembang ¹⁾	2013-2028	6.976
8.	Perseroan	PT Menara Abadi Megah	Bangunan Hotel Aryaduta dan Rumah Sakit Siloam Hospitals Manado ^{*)1)2)}	2012-2027	60.742
9.	Perseroan	PT Bayutama Sukses	Bangunan Rumah Sakit Siloam Makassar ^{*)1)2)}	2012-2027	41.579
10.	Perseroan	PT Dasa Graha Jaya	Bangunan Rumah Sakit Siloam Bali ^{*)1)2)}	2013-2028	76.890
11.	Perseroan	PT Perisai Dunia Sejahtera	Bangunan Rumah Sakit Siloam TB Simatupang ¹⁾²⁾	2013-2028	73.574
12.	PT Diagram Healthcare Indonesia	PT Anadi Sarana Tatahusada	Bangunan Rumah Sakit Siloam Cinere	2005-2023	922
13.	PT Berlian Cahaya Indah	PT Metropolis Propertindo Utama	Bangunan Rumah Sakit Siloam Purwakarta ¹⁾	2014-2029	7.569
14.	PT Krisolis Jaya Mandiri	PT Metropolis Propertindo Utama	Bangunan Rumah Sakit Siloam Kupang ¹⁾	2014-2029	4.955
15.	Perseroan	PT Prima Labuan Bajo	Bangunan Rumah Sakit Siloam Labuan Bajo ^{*)1)2)}	2016-2031	14.157
16.	PT Pamor Paramita Utama	PT Rekreasi Pantai Terpadu	Beberapa area Lippo Mall Kuta	2016-2021	32.461
17.	Perseroan	PT Buton Bangun Cipta	Bangunan Rumah Sakit Siloam Buton ^{*)1)2)}	2017-2032	13.301
18.	Perseroan	PT Yogyakarta Central Terpadu	Bangunan Rumah Sakit Siloam Yogyakarta ^{*)1)2)}	2017-2032	17.031
19.	PT Tataka Bumi Karya	PT Girimulia Perkasa Jaya	Bangunan Rumah Sakit Siloam Bogor ¹⁾	2017-2033	15.940

No.	Pihak Penyewa	Pihak yang Menyewakan	Objek Sewa	Periode Sewa	Pendapatan Sewa (dalam jutaan Rupiah)
1.	PT Mulia Persada Pertiwi	PT Villa Permata Cibodas	Beberapa area Cyberpark	2015-2030	6.241
2.	PT Mulia Persada Pertiwi	PT Direct Power	Beberapa area Bellanova Country Mall	2008-2033	3.526
3.	PT Matahari Putra Prima Tbk	PT Mandiri Cipta Gemilang	Beberapa area Lippo Mall Puri	2014-2034	12.160

No.	Pihak Penyewa	Pihak yang Menyewakan	Objek Sewa	Periode Sewa	Pendapatan Sewa (dalam jutaan Rupiah)
4.	PT Mulia Persada Pertiwi	PT Mandiri Cipta Gemilang	Beberapa area Lippo Mall Puri	2008-2018	2.040
5.	PT Mulia Persada Pertiwi	PT Andromeda Sakti	Beberapa area Lippo Buton	2014-2026	3.299

Catatan:

- *) Merupakan transaksi jual dan sewa balik
- 1) Tarif sewa terdiri dari tarif sewa pokok dan tarif sewa variable. Tarif sewa pokok ditentukan pada tahun pertama dan selanjutnya disesuaikan, sedangkan tarif variable diperhitungkan mulai tahun kedua berdasarkan persentase tertentu dari *gross revenue*.
- 2) Keterlambatan pembayaran akan dikenakan denda sebesar 2% ditambah suku bunga rata-rata pinjaman dari 3 bank tertentu di Singapura

c. *Master Agreement* antara PT Siloam International Hospitals Tbk (SIH), Perusahaan Anak, dengan PT Metropolis Propertindo Utama (MPU)

Pada tanggal 30 April 2013, SIH menandatangani Perjanjian Pendahuluan dengan MPU yang meliputi:

- Jual beli saham Siloam Hospitals Malang, Siloam Hospitals Salemba, dan Siloam Hospitals Surabaya Sea Master, Siloam Hospitals Palembang Paragon dan Siloam Hospitals Medan;
- Hak untuk membangun properti yang akan digunakan sebagai Siloam Hospitals Padang, Siloam Hospitals Bangka Belitung, Siloam Hospitals Semarang Srondol, Siloam Hospitals Bogor Internusa, Siloam Hospitals Jember, Siloam Hospitals Bluemall Bekasi, Siloam Hospitals Bekasi Grand Mall, Siloam Hospitals MT Haryono, Siloam Hospitals Salemba, Siloam Hospitals Lampung, Siloam Hospitals Cempaka Putih dan Siloam Hospitals Kupang;
- Hak untuk mengoperasikan dan mengelola Siloam Hospitals Kupang dan Siloam Hospitals Medan;
- Perjanjian sewa properti yang akan digunakan sebagai Siloam Hospitals Surabaya Sea Master, Siloam Hospitals Pluit dan Siloam Hospitals Cempaka Putih; dan
- Perjanjian penawaran properti tertentu untuk dioperasikan sebagai Siloam Hospitals Purwakarta, Siloam Hospitals Ambon, Siloam Hospitals Lubuk Linggau, Siloam Hospitals Manado Kairagi, Siloam Hospitals Serang dan Siloam Hospitals Pekanbaru.

d. Perjanjian Fasilitas Lindung Nilai *Non-Deliverable USD Call Spread Option* atas Utang Obligasi Berdenominasi *US Dollar*

Lembaga Keuangan	Tanggal Transaksi	Nilai (USD)	Tingkat Premi per Tahun (%)	Harga Strike (Rp)	Tanggal Pengakhiran	Nilai Wajar	
						USD	Rp (juta)
BNP	7 November 2016	115,000,000	0,155 ²⁾	12.500-14.000	31 Oktober 2026	8,576,724	124.200
BNP	7 November 2016	30,000,000	0,335 ¹⁾	12.500-14.000	31 Oktober 2026	1,962,659	28.421
BNP	16 Agustus 2016	100,000,000	0,385 ²⁾	11.500-12.500	11 April 2022	6,073,771	87.954
BNP	5 Mei 2014	50,000,000	1,140 ¹⁾	11.500-13.500	11 April 2022	4,814,614	69.720
BNP	7 November 2016	63,000,000	0,325 ²⁾	11.500-12.500	31 Oktober 2026	2,277,484	32.980
BNP	6 Juni 2016	100,000,000	0,490 ¹⁾	13.500-14.000	11 April 2022	1,538,864	22.284
BNP	7 November 2016	22,000,000	0,325 ²⁾	11.500-12.500	31 Oktober 2026	1,036,901	15.015
BNP	7 Juli 2017	4,218,750	0,518 ²⁾	13.300-15.500	31 Oktober 2026	27,557	400
DBAG	16 Agustus 2016	50,000,000	0,485 ¹⁾	11.500-14.000	11 April 2022	6,672,866	96.630
DBAG	16 Agustus 2016	25,000,000	0,120 ¹⁾	12.500-14.000	11 April 2022	1,979,059	28.659
DBAG	7 November 2016	75,000,000	0,330 ²⁾	11.500-12.500	31 Oktober 2026	2,577,733	37.328
DBAG	5 Mei 2014	50,000,000	1,205 ¹⁾	11.500-13.500	11 April 2022	4,537,576	65.709
JPM	16 Agustus 2016	50,000,000	1,429 ¹⁾	10.200-11.500	11 April 2022	6,772,084	98.067
JPM	7 November 2016	140,000,000	0,300 ²⁾	11.500-14.000	31 Oktober 2026	11,932,965	172.801
JPM	16 Agustus 2016	10,000,000	2,300 ¹⁾	11.500-14.000	11 April 2022	844,153	12.224
JPM	7 Juli 2017	5,062,500	0,520 ¹⁾	13.300-15.500	31 Oktober 2026	33,068	479
MS	16 Agustus 2016	50,000,000	0,800 ¹⁾	12.500-14.000	11 April 2022	3,906,575	56.571
MS	6 Juni 2016	50,000,000	0,480 ¹⁾	13.500-14.000	11 April 2022	936,943	13.568
MS	7 November 2016	118,000,000	0,155 ²⁾	12.500-14.000	31 Oktober 2026	7,899,905	114.399
MS	7 November 2016	50,000,000	0,330 ²⁾	11.500-12.500	31 Oktober 2026	1,718,488	24.885
MS	7 Juli 2017	5,062,500	0,520 ¹⁾	13.300-15.500	31 Oktober 2026	33,068	479

Lembaga Keuangan	Tanggal Transaksi	Nilai (USD)	Tingkat Premi per Tahun (%)	Harga Strike (Rp)	Tanggal Pengakhiran	Nilai Wajar	
						USD	Rp (juta)
NI	16 Agustus 2016	25,000,000	0,050 ¹⁾	12.500-14.000	11 April 2022	1,891,836	27.396
NI	16 Agustus 2016	50,000,000	0,450 ²⁾	11.500-14.000	11 April 2022	6,182,118	89.523
NI	24 April 2014	50,000,000	1,200 ¹⁾	11.500-13.500	11 April 2022	4,148,211	60.070
NI	7 November 2016	75,000,000	0,390 ²⁾	11.500-12.500	31 Oktober 2026	1,674,829	24.253
Jumlah						90,050,051	1.304.015

Catatan:

- 1) Beban premium dibayar setiap tanggal 11 April dan 11 Oktober
- 2) Beban premium dibayar setiap tanggal 30 April dan 31 Oktober

e. Fasilitas Pembiayaan Anjak Piutang

Pada tanggal 3 Juli 2017, PT Siloam International Hospitals Tbk, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas pembiayaan anjak piutang dari Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd (BTMU) dengan batas fasilitas sebesar Rp100.000 juta. Fasilitas ini telah diperpanjang tanggal 3 Juli 2018. Jangka waktu fasilitas adalah 12 (dua belas) bulan dengan suku bunga sebesar ongkos pendanaan + 2,6% per tahun.

Pada 31 Desember 2018, nilai fasilitas ini adalah nihil.

f. Perjanjian Jual Beli dan Swap

Pada tanggal 20 Oktober 2015, PT Saputra Karya (SK), Perusahaan Anak, dan PT Tata Prima Indah (TPI), Perusahaan Anak dari First REIT, menandatangani perjanjian jual, beli, bangun dan *swap* tanah dan properti Rumah Sakit Siloam Hospitals Surabaya (SHS lama) yang berlokasi di Gubeng, Surabaya. Pada perjanjian tersebut disepakati bahwa SK akan membeli sebidang tanah yang dimiliki oleh TPI yang berlokasi di Gubeng Surabaya, di mana tanah tersebut berdampingan dengan tanah milik SK dengan harga Rp79.150 juta. Atas pembelian tanah milik TPI, SK berkewajiban untuk membangun Rumah Sakit Siloam Hospitals Surabaya yang baru (SHS baru) di atas tanah miliknya (tanah lama dan tanah yang baru dibeli dari TPI). Setelah SHS baru selesai dibangun, SK menjual SHS baru kepada TPI dengan harga sebesar Rp873.190 juta. Setelah Proses pengalihan SHS baru selesai dilakukan, TPI menjual kembali SHS lama kepada SK dengan harga sebesar Rp265.450 juta.

g. Perjanjian Operasi Bersama

PT Megakreasi Cikarang Damai, Perusahaan Anak, membuat perjanjian Kerjasama Operasi atas pengelolaan Delta Silicon 8 dengan PT Cikarang Hijau Indah sebagai pemilik tanah seluas 227 Ha. Berdasarkan akta no. 26 tanggal 24 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang, kerjasama operasi dilakukan untuk merencanakan, mengembangkan, membangun, memasarkan, menjual, menyewakan dan mengelola lahan kerjasama sebagai kawasan industri berikut infrastruktur dan fasilitasnya. Jangka waktu perjanjian adalah 2 tahun dan akan otomatis diperpanjang jika penjualan mencapai 50% dari keseluruhan Tanah Tersedia.

Penjualan tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 tanah yang terjual telah mencapai 86 hektar.

PINJAMAN YANG DITERIMA SETELAH TANGGAL 31 DESEMBER 2018

Pada tanggal 31 Januari 2019, PT Lippo Cikarang Tbk, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap *on Demand* dari PT Bank ICBC Indonesia sebesar Rp200.000 juta. Fasilitas kredit ini tersedia sampai dengan tanggal 25 Oktober 2019.

Pada tanggal 3 Januari 2019, Perseroan mencairkan fasilitas Pinjaman Tetap *on Demand* dari PT Bank ICBC Indonesia sebesar Rp300.000 juta dan pada tanggal 29 Maret 2019, Perseroan melakukan pelunasan sebesar Rp70.000 juta.

Mengingat Perseroan akan terus melakukan pengembangan usaha dari waktu ke waktu, maka sehubungan dengan pengembangan usaha tersebut, Perseroan tidak menutup kemungkinan untuk memperoleh pendanaan dengan cara menerbitkan instrumen hutang yang akan diterbitkan baik di dalam maupun di luar negeri dengan cara penawaran terbatas (*private placement*).

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS.

PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH KEWAJIBANNYA YANG TELAH JATUH TEMPO, DAN HINGGA PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, TIDAK TERDAPAT KEWAJIBAN YANG JATUH TEMPO NAMUN BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA PENINGKATAN HASIL OPERASI DI MASA YANG AKAN DATANG, PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN SELURUH KEWAJIBANNYA SESUAI DENGAN PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG DAPAT MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL 31 DESEMBER 2018 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, SELAIN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK.

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN-PEMBATASAN YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 dan catatan atas laporan keuangan. Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017. Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Uraian	(dalam jutaan Rupiah)		
	Pada tanggal 31 Desember 2018	Pada tanggal 1 Januari 2017*	Pada tanggal 1 Januari 2017*
Aset			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	1.818.430	2.538.160	3.249.702
Piutang Usaha			
Pihak Ketiga	2.393.508	2.259.393	1.815.253
Pihak Berelasi	8.029	3.037	7.343
Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual	217.529	225.411	441.460
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1.721.405	2.060.508	1.960.606
Persediaan	25.403.046	28.118.642	22.437.176
Pajak Dibayar di Muka	522.662	885.101	508.588
Beban Dibayar di Muka	353.633	324.525	266.658
Uang Muka	608.263	48.360	-
Jumlah Aset Lancar	33.046.506	36.463.137	30.686.786
Aset Tidak Lancar			
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha	447.082	36.470	45.029
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	1.069.211	1.439.197	795.490
Investasi pada Entitas Asosiasi	4.700.208	3.900.037	4.366.874
Investasi pada Ventura Bersama	145.985	253.485	245.055
Properti investasi	432.505	453.060	625.125
Aset Tetap	5.397.911	3.854.458	2.902.208
<i>Goodwill</i>	583.979	583.979	494.063
Aset Takberwujud	123.645	98.715	77.567
Aset Pajak Tangguhan	66.774	56.297	41.129
Uang Muka	1.666.136	2.718.202	1.291.396
Tanah untuk Pengembangan	1.121.631	1.113.684	1.299.027
Aset Non-Keuangan Tidak Lancar Lainnya	281.887	308.305	72.242
Jumlah Aset Tidak Lancar	16.036.954	14.815.889	12.255.205
Jumlah Aset	49.083.460	51.279.026	42.941.991

Uraian	Pada tanggal 31 Desember		Pada tanggal 1 Januari 2017*	
	2018	2017*		
Liabilitas dan Ekuitas				
Liabilitas Jangka Pendek				
Utang Usaha				
Pihak Ketiga	1.305.409	1.056.664	788.895	
Pihak Berelasi	68.016	55.405	29.677	
Beban Akrual	1.345.089	1.268.638	1.289.951	
Utang Pajak	331.181	587.400	299.318	
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	107.271	59.710	49.022	
Utang Bank Jangka Pendek	1.384.050	1.338.400	1.332.728	
Bagian Lancar atas Liabilitas Bank Jangka Panjang				
Utang Bank	111.162	555.496	53.543	
Utang Sewa Pembiayaan	45.186	27.512	21.995	
Pinjaman Anjak Piutang	74.000	-	--	
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	636.863	351.773	337.799	
Uang Muka Pelanggan	2.290.423	2.863.689	2.119.141	
Pendapatan Ditangguhkan	352.809	373.206	405.676	
Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik	153.462	207.293	138.564	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	8.204.921	8.745.186	6.866.309	
Liabilitas Jangka Panjang				
Utang Bank Jangka Panjang	387.875	914.086	1.463.260	
Utang Sewa Pembiayaan	131.404	145.621	105.042	
Utang Pihak Berelasi Non-usaha	2.205	2.226	2.425	
Utang Obligasi	12.737.646	10.830.302	10.686.105	
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	281.254	165.149	108.706	
Liabilitas Imbalan Pascakerja	345.699	371.640	302.944	
Liabilitas Pajak Tangguhan	63.050	50.731	32.585	
Uang Muka Pelanggan	892.033	4.325.864	2.529.202	
Pendapatan Ditangguhkan	363.092	345.022	419.841	
Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik	927.213	1.015.995	1.012.125	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	16.131.471	18.166.636	16.662.235	
Jumlah Liabilitas	24.336.392	26.911.822	23.528.544	
Ekuitas				
Modal Saham				
Nilai Nominal per saham Rp 100				
Modal Dasar – 64.000.000.000 saham				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh – 23.077.689.619 saham	2.307.769	2.307.769	2.307.769	
Tambahan Modal Disetor – Neto	4.080.770	4.080.770	4.080.770	
Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali	2.540.899	2.507.795	2.506.069	
Komponen Ekuitas Lainnya	3.212.282	3.804.821	1.110.994	
Saham Treasuri	(216.524)	(216.524)	(216.524)	
Saldo Laba	5.021.807	4.361.716	4.806.382	
Penghasilan Komprehensif Lain	790.906	1.032.103	1.315.232	
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik	17.737.909	17.878.450	15.910.692	
Entitas Induk	7.009.159	6.488.754	3.502.755	
Kepentingan Nonpengendali				
Jumlah Ekuitas	24.747.068	24.367.204	19.413.447	
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	49.083.460	51.279.026	42.941.991	

Keterangan:

* Disajikan kembali

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
PENDAPATAN	11.056.978	10.070.738
Beban Pajak Final	(177.780)	(161.191)
PENDAPATAN NETO	10.879.198	9.909.547
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(5.804.962)	(5.793.919)
LABA BRUTO	5.074.236	4.115.628
Beban Usaha	(3.587.467)	(4.328.235)
Penghasilan Lainnya	2.361.854	180.693
Beban Lainnya	(1.907.422)	(306.366)
LABA (RUGI) USAHA	1.941.201	(338.280)
Beban Keuangan – Neto	(585.930)	(313.456)
Keuntungan Pencatatan Investasi pada Entitas Asosiasi dengan Nilai Wajar	976.104	-
Bagian Laba (Rugi) dari Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama – Neto	(271.210)	284.911
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK	2.060.165	(366.825)
Beban Pajak	(397.480)	(310.145)
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	1.662.685	(676.970)
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN:		
Pos-pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:		
Laba Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pasti	(2.015)	(30.140)
Pajak Penghasilan Terkait Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi	2.512	7.560
Pos-pos yang Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:		
Keuntungan dari Penjabaran Laporan Keuangan	(119.185)	(278.736)
Keuntungan (Kerugian) dari Pengukuran Kembali Aset Keuangan yang Dikategorikan sebagai Tersedia untuk Dijual	(2.216)	5.213
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN	(120.904)	(296.103)
JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	1.541.781	(973.073)
Laba (Rugi) Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada:		
Pemilik Entitas Induk	719.977	(377.348)
Kepentingan Nonpengendali	942.708	(299.622)
Jumlah	1.662.685	(676.970)
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada:		
Pemilik Entitas Induk	517.607	(1.226.051)
Kepentingan Nonpengendali	1.024.174	252.978
Jumlah	1.541.781	(973.073)
LABA PER SAHAM		
Dasar, Laba (Rugi) Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemegang Saham Biasa Entitas Induk (Dalam Rupiah Penuh)	31,62	(16,57)

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	11.742.915	12.828.491
Penerimaan kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(11.270.676)	(14.282.481)
Pembayaran kepada Karyawan	(1.830.211)	(1.441.219)
Penerimaan Bunga	108.414	82.615
Penempatan pada <i>Restricted Funds</i>	(356.797)	(391.002)
Pembayaran Pajak	(514.770)	(573.721)
Pembayaran Bunga	(1.288.230)	(1.152.740)
Arus Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Operasi	(3.409.355)	(4.930.057)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Aset Tetap dan Perangkat Lunak		
Penjualan	2.524	532.896
Pembelian	(909.710)	(1.129.627)
Penerimaan Jaminan Kerja Rumah Sakit dan Hotel	-	138.000
Pembelian Properti Investasi	(7.833)	(24.041)
Penerimaan Dividen	400.782	464.876
Penempatan Investasi pada Obligasi	-	(995)
Pencairan Investasi pada Obligasi	5.000	4.000
Perolehan Saham dari Pemegang Saham Nonpengendali pada Perusahaan Anak	(13.754)	(2.000)
Pelepasan Investasi pada Entitas Asosiasi	1.614.080	249.283
Penempatan Investasi pada Ventura Bersama	-	(13.335)
Akuisisi Perusahaan Anak, Setelah Dikurangi Kas yang Diperoleh	(68.801)	(192.166)
Pelepasan Perusahaan Anak Setelah Dikurangi Kas yang Dilepas	946.239	-
Pelunasan Utang atas Pembelian Saham Perusahaan Anak	(42.997)	(64.021)
Penempatan Investasi pada Reksa Dana	(92.800)	(12.116)
Pencairan Investasi pada Reksa Dana	74.948	-
Pencairan Dana yang Dibatasi Penggunaannya	5.000	135.000
Penempatan Investasi dan Uang Muka	(20.909)	(1.736.036)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	1.891.769	(1.650.282)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan dari (Pembayaran kepada) Pihak Berelasi – Neto	(410.633)	8.360
Utang Obligasi		
Penerimaan	1.041.525	-
Biaya Emisi	(13.520)	-
Penerimaan (Pembayaran) Pinjaman Bank Jangka Pendek – Neto	(1.000)	1.000
Penerimaan Uang Muka Setoran Modal pada Perusahaan Anak	-	3.107.748
Penawaran Umum Terbatas pada Perusahaan Anak		
Penerimaan	-	2.874.536
Biaya Emisi	(1.990)	(7.762)
Pembayaran Dividen Tunai Kepada:		
Pemilik Entitas Induk	(61.360)	(44.177)
Kepentingan Nonpengendali	(15.394)	(1.085)
Pembayaran Utang Sewa Pembiayaan	(37.438)	(33.630)
Penerimaan dari Pihak Ketiga	942.252	-
Pinjaman Anjak Piutang		
Penerimaan	85.700	11.395
Pembayaran	(10.121)	(488)
Pinjaman Bank Jangka Panjang		
Penerimaan	45.000	322.705
Pembayaran	(1.015.545)	(374.494)
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	547.476	5.864.108
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS		
Dampak Kurs atas Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun	5.043	4.689
Dampak Kas dan Setara Kas Atas Pengendalian pada Perusahaan Anak	(91.205)	-
Dampak Kas dan Setara Kas Atas Hilangnya Pengendalian pada Perusahaan Anak	336.542	-
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	2.538.160	3.249.702
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	1.818.430	2.538.160

RASIO-RASIO

Uraian	Per 31 Desember	
	2018	2017
Rasio Pertumbuhan (%)		
Pendapatan Neto	9,8	(4,0)
Beban Pokok Pendapatan	0,2	(3,8)
Laba Bruto	23,3	(4,4)
Laba Tahun Berjalan	(345,6)	(2.125,8)
Jumlah Aset	(4,3)	19,4
Jumlah Liabilitas	(9,6)	14,4
Jumlah Ekuitas	1,6	25,5
Rasio-Rasio Keuangan (%)		
Jumlah Liabilitas / Jumlah Ekuitas	98,3	110,4
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset	49,6	52,5
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek	402,8	416,9
Rasio-Rasio Usaha (%)		
Laba Bruto / Pendapatan	45,9	40,9
Laba Tahun Berjalan / Pendapatan	15,0	(6,7)
Laba Bruto / Jumlah Aset	10,3	8,0
Laba Tahun Berjalan / Jumlah Aset	3,4	(1,3)
Laba Bruto / Jumlah Ekuitas	20,5	16,9
Laba Tahun Berjalan / Jumlah Ekuitas	6,7	(2,8)

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Pembahasan dan analisa keuangan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017. Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo.

1. UMUM

Perseroan semula didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana berdasarkan Akta No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta SH. Akta pendirian ini disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-6974.HT.01.01. Th.91 tanggal 22 November 1991 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62, Tambahan No. 3593 tanggal 4 Agustus 1992.

Perseroan membangun properti untuk residensial, komersial dan ritel, serta kawasan industri, terutama dengan fokus di kota-kota besar di Indonesia termasuk Jakarta, Makassar dan Manado. Di samping itu, per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan melalui Perusahaan Anaknya juga mengoperasikan 35 rumah sakit, memiliki dan/atau mengoperasikan 10 hotel yang dengan nama "Aryaduta" (yang terdiri dari 4 hotel dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak, 2 hotel yang disewa kembali dari First REIT dan 4 hotel milik pihak ketiga dengan nama "Aryaduta"), memiliki dan/atau mengelola 51 mal (termasuk 10 *strata-titled malls* yang terdiri dari 8 mal dimiliki Perseroan, 1 mal dimiliki oleh LMIRT dan 1 mal dimiliki oleh pihak ketiga, dan 41 *leased malls*, yang terdiri dari 9 mal yang dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak, 3 mal yang dimiliki oleh FIRST REIT, 22 mal yang dimiliki oleh LMIRT, dan 7 mal yang dimiliki oleh pihak ketiga) yang tersebar di berbagai kota besar di Indonesia, memberikan pelayanan infrastruktur kepada para warga yang berada dalam daerah pengembangan Perseroan, memberikan jasa manajemen properti lainnya dan jasa manajemen *Real Estate Investment Trust* (REIT).

Kegiatan usaha Perseroan saat ini dioperasikan melalui Menara Matahari Lt. 22, Jl. Boulevard Palem Raya No. 7, Lippo Karawaci, Tangerang 15811.

2. FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KINERJA OPERASIONAL PERSEROAN

Faktor utama yang mempengaruhi kinerja operasional Perseroan meliputi:

Komposisi Unit Usaha

Kegiatan usaha Perseroan memiliki keunikan tersendiri karena memiliki *recurring revenues* yang berjumlah signifikan. *Recurring revenues* Perseroan berperan sebagai penyeimbang yang dapat memitigasi risiko dalam siklus bisnis properti, khususnya di Indonesia. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 36,98% dari pendapatan Perseroan berasal dari *development business* properti, yang terdiri dari pengembangan dan penjualan properti residensial, komersial, dan lahan industri dari divisi *Urban Development* dan *Large Scale Integrated Development*, sementara 63,02% dari total pendapatan berasal dari *recurring revenues*, yang terdiri dari pendapatan bisnis *Hospitals*, Komersial yang terdiri dari Mal Ritel dan Hotel, serta Manajemen Aset.

Industri properti di Indonesia mengalami pelemahan sejak 2015 dimulai dengan adanya pengetatan regulasi *loan-to-value* (LTV) dari Bank Indonesia, diikuti oleh program amnesti pajak di 2016 serta adanya pajak barang mewah terhadap properti diatas nilai tertentu menyebabkan permintaan terhadap produk properti menurun terutama untuk segmen menengah ke atas. Pelemahan sektor properti ini menyebabkan pendapatan dari *recurring revenue* per 31 Desember 2018 memberikan kontribusi yang lebih besar, yaitu 63,02% dari total pendapatan, dibandingkan dengan pendapatan dari sektor properti Perseroan yang hanya berkontribusi sebesar 36,98% dari total pendapatan. Perseroan senantiasa menjaga keseimbangan antara kontribusi pendapatan dari usaha pengembangan properti dengan *recurring revenues*. Model bisnis yang seimbang seperti ini ditunjang dengan strategi *asset light* dengan *recycling capital* melalui kedua REIT di Singapura mampu mengimbangi pelemahan bisnis properti sehingga pada akhirnya total pendapatan Perseroan dapat terjaga secara optimal. Untuk mengimbangi pertumbuhan *recurring revenues*, Perseroan melalui Perusahaan Anak secara inovatif meluncurkan proyek properti baru yang terletak di lokasi strategis, di pusat perekonomian Indonesia, Cikarang, dengan harga yang sangat terjangkau, sehingga diharapkan kontribusi properti dapat kembali seimbang dengan kontribusi *recurring revenues* di tahun mendatang.

Kondisi Makroekonomi Indonesia

Kinerja operasional Perseroan tidak terlepas dari perkembangan kondisi makro ekonomi Indonesia, termasuk properti dan tren harga pasar lainnya yang dapat mempengaruhi penjualan properti, standar hidup, tingkat *disposable income*, besarnya investasi asing langsung, perubahan demografis, tingkat bunga, ketersediaan pembiayaan konsumen, dan kenaikan biaya utilitas dan harga bahan bakar. Faktor-faktor tersebut mempengaruhi penjualan properti dan permintaan layanan kesehatan Perusahaan Anak Perseroan seiring naiknya standar hidup yang memungkinkan masyarakat Indonesia mengalokasikan lebih banyak dana mereka untuk layanan kesehatan dan jasa terkait lainnya. Selain itu, bisnis hotel akan banyak dipengaruhi industri pariwisata di Indonesia serta wisatawan bisnis yang terkait langsung dengan kestabilan kondisi politik dan ekonomi makro di negara ini.

Berkembangnya Kelas Menengah Indonesia

Bisnis properti Perseroan umumnya membidik konsumen kelas menengah dan menengah atas Indonesia. Perseroan membidik pasien dari semua lapisan masyarakat untuk bisnis rumah sakitnya dan akan terus melakukan investasi guna mempertahankan tenaga medis terbaik serta penyediaan teknologi dan alat komunikasi terkini untuk melayani seluruh segmen pasar tersebut.

Fluktuasi Tingkat Bunga

Pendapatan Perseroan dari *Development Business* dapat terpengaruh fluktuasi tingkat bunga. Tingkat bunga yang rendah akan memudahkan konsumen untuk memperoleh fasilitas pembiayaan.

Dampak Perubahan Nilai Tukar

Perseroan terpapar fluktuasi nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing, terutama Dolar AS. Untuk penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian, akun-akun Perusahaan Anak asing Perseroan dikonversi ke dalam Rupiah pada setiap tanggal Neraca. Fluktuasi nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing dicatat sebagai keuntungan atau kerugian bersih akibat adanya selisih kurs.

Belanja Pemerintah

Keberhasilan pengembangan yang dilakukan Perseroan terpengaruh pada kualitas infrastruktur di sekitar properti serta aksesibilitasnya. Pemerintah berencana untuk meningkatkan infrastruktur transportasi di Jakarta, termasuk meningkatkan akses ke CBD Jakarta dan sekitarnya yang didukung oleh sistem transportasi yang lebih efisien. Jika terlaksana hal ini akan meningkatkan penjualan dan tingkat hunian di kota-kota mandiri Perseroan. Realisasi pengembangan infrastruktur ini tergantung kepada kebijakan pemerintah. Selain itu, tingkat pengeluaran pemerintah dan inisiatif kesehatan lainnya secara langsung akan mempengaruhi pada permintaan layanan kesehatan Perseroan.

Peraturan Pemerintah

Semua unit usaha Perseroan dipengaruhi oleh peraturan Pemerintah dan harus memenuhi berbagai perijinan yang telah ditetapkan. Unit Layanan Kesehatan Perseroan khususnya, sangat dipengaruhi oleh peraturan pemerintah yang terus berkembang dan peraturan-peraturan baru yang dapat saja memiliki dampak signifikan terhadap harga dan ketersediaan layanan kesehatan tersebut.

Biaya Konstruksi dan Bahan Baku

Bisnis pengembangan properti Perseroan terpengaruh oleh fluktuasi biaya konstruksi dan bahan baku yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek-proyeknya. Pembangunan suatu proyek properti biasanya dimulai ketika jumlah pra penjualan mencapai jumlah tertentu untuk menutupi biaya konstruksi, namun dengan adanya kenaikan (atau penurunan) biaya konstruksi setelah proyek dimulai akan menyebabkan biaya proyek tersebut menjadi lebih mahal (atau lebih murah) dari rencana semula.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2018, perubahan biaya konstruksi dan bahan baku tidak berdampak material terhadap pendapatan dan laba operasi Perseroan karena Perseroan mengambil kebijakan dengan kenaikan harga secara periodik.

Layanan bagi pasien rawat inap dan pasien rawat jalan

Perseroan memperoleh sebagian pendapatannya dari operasional rumah sakit yang menghasilkan pendapatannya dari layanan rawat inap dan rawat jalan. Pendapatan dari pasien rawat inap tergantung pada jumlah tempat tidur yang tersedia dan tingkat okupansinya, serta pendapatan rata-rata per hari dari pasien. Sedangkan pendapatan dari rawat jalan tergantung pada jumlah kunjungan rawat jalan dan rata-rata pendapatan kunjungan rawat jalan. Volume rawat inap dan rawat jalan dipengaruhi antara lain oleh reputasi dari rumah sakit, jenis layanan yang tersedia, kecanggihan peralatan medis masing-masing rumah sakit, reputasi klinis dan akreditasi para dokter, kompetisi dengan rumah sakit lain, serta berbagai program asuransi kesehatan.

Tingkat Hunian dan Harga Kamar Hotel

Sebagian pendapatan Perseroan berasal dari operasional hotel yang dipengaruhi oleh tingkat hunian, tarif kamar dan jumlah kamar yang tersedia di hotel masing-masing tersebut. Faktor utama yang mempengaruhi tingkat hunian antara lain tingkat perjalanan tamu hotel, kompetisi dengan hotel lainnya dan lokasi serta kualitas layanan dan fasilitas yang ditawarkan. Faktor utama yang mempengaruhi tarif kamar adalah cara pemesanan kamar. Pemesanan kamar dalam jumlah besar atau secara grup oleh rombongan wisata akan menerima diskon yang lebih tinggi, dibanding pemesanan secara individu, termasuk tamu datang langsung tanpa pemesanan terlebih dahulu dan tamu dalam kelompok kecil lainnya.

Posisi Pendanaan dari First REIT dan LMIRT

Salah satu sumber pendanaan bagi pertumbuhan Perseroan adalah melalui penjualan properti yang telah stabil ke First REIT dan LMIRT, dua REIT yang terdaftar di Bursa Efek Singapura yang disponsori oleh Perseroan. Perseroan, melalui Perusahaan Anak, juga merupakan *REIT manager* pada LMIRT. Kemampuan dua REIT ini untuk membeli aset dari Perseroan tergantung pada posisi keuangannya, termasuk kemampuan untuk memperoleh dana melalui penerbitan ekuitas atau utang.

Kinerja Unit REIT yang dimiliki oleh Perseroan

Perseroan memiliki unit di dalam dua REIT, yang diperoleh melalui pembelian unit dan partisipasi dalam penawaran umum terbatas. Perseroan mencatatkan unit-unit ini sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual serta merevaluasi unit-unit ini pada setiap tanggal neraca. Setiap perubahan dalam nilai unit ini tercermin dalam laporan laba rugi komprehensif Perseroan sebagai pendapatan komprehensif lainnya setelah pajak. Total pendapatan komprehensif dapat berfluktuasi secara signifikan sesuai dengan kinerja unit-unit REIT tersebut.

3. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Pada tahun 2018 dan 2017, Perseroan mengubah klasifikasi dan perlakuan akuntansi atas aset keuangan tersedia untuk dijual pada Lippo Malls Indonesia Retail Trust (LMIRT) dan First Real Estate Investment Trust (FREIT) menjadi investasi pada entitas asosiasi secara retrospektif sehingga investasi pada LMIRT dan FREIT untuk 2018 dan 2017 disajikan sebagai investasi pada entitas asosiasi. Dampak atas perubahan klasifikasi dan perlakuan akuntansi tersebut telah tercakup pada laporan kinerja keuangan Perseroan untuk tahun 2018 dan 2017.

4. ANALISIS KEUANGAN

Pendapatan

Tabel berikut menunjukkan pembagian Pendapatan berdasarkan produk dan/atau layanan masing-masing divisi bisnis dan sebagai persentase dari Pendapatan untuk periode berikut:

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018	2017	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	
<i>Urban Development:</i>				
Lahan Siap Bangun	949.350	8,6%	123.890	1,2%
Rumah Hunian dan Rumah Toko	577.418	5,2%	668.388	6,6%
<i>Memorial Park</i>	153.264	1,4%	135.027	1,3%
<i>Food Business</i>	149.525	1,4%	162.079	1,6%
<i>Asset Enhancements</i>	99.594	0,9%	144.409	1,4%
Pusat Belanja	-	0,0%	542.859	5,4%
Lain-lain	102.556	0,9%	80.386	0,8%
Subjumlah	2.031.707	18,4%	1.857.037	18,4%
<i>Large Scale Integrated Development:</i>				
Apartemen	1.151.673	10,4%	1.135.549	11,3%
<i>Asset Enhancements</i>	21.394	0,2%	19.841	0,2%
Subjumlah	1.173.067	10,6%	1.155.390	11,5%
<i>Retail Malls:</i>				
<i>Asset Enhancements</i>	367.791	3,3%	396.726	3,9%
Subjumlah	367.791	3,3%	396.726	3,9%
<i>Healthcare:</i>				
Pasien Rawat Inap:				
Jasa Penunjang Medis dan Jasa Tenaga Ahli	1.267.034	11,5%	1.132.936	11,2%
Obat dan Perlengkapan Medis	1.091.699	9,9%	978.581	9,7%
Kamar Rawat Inap	503.226	4,6%	492.017	4,9%
Fasilitas Rumah Sakit	335.968	3,0%	255.684	2,5%
Pendapatan Administrasi dan Lainnya	188.441	1,7%	147.947	1,5%
Kamar Operasi	136.371	1,2%	159.179	1,6%
Pasien Rawat Jalan:				
Jasa Penunjang Medis dan Jasa Tenaga Ahli	1.500.526	13,6%	1.327.438	13,2%
Obat dan Perlengkapan Medis	730.903	6,6%	621.733	6,2%
Fasilitas Rumah Sakit	146.476	1,3%	102.949	1,0%
Lain-lain	64.006	0,6%	87.532	0,9%
Subjumlah	5.964.650	53,9%	5.305.996	52,7%
<i>Hospitality and Infrastructure:</i>				
Pengelolaan Kota	399.717	3,6%	349.544	3,5%
Hotel dan Restoran	378.307	3,4%	302.403	3,0%
Pengelolaan Air dan Limbah	168.712	1,5%	141.336	1,4%
Rekreasi dan Olahraga	72.671	0,7%	70.494	0,7%
Lain-lain	48.452	0,4%	50.005	0,5%
Subjumlah	1.067.859	9,7%	913.782	9,1%

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018	2017		
Property and Portfolio Management:				
Jasa Manajemen	451.904	4,1%	441.807	4,4%
Subjumlah	451.904	4,1%	441.807	4,4%
Jumlah	11.056.978	100,0%	10.070.738	100,0%

Beban Pokok Pendapatan

Tabel berikut menunjukkan pembagian Beban Pokok Pendapatan produk dan/atau layanan masing-masing divisi bisnis dan sebagai persentase dari Beban Pokok Pendapatan untuk periode berikut:

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018	2017		
Urban Development:				
Rumah Hunian dan Rumah Toko	263.058	4,5%	274.284	4,7%
Lahan Siap Bangun	213.393	3,7%	77.216	1,3%
<i>Food Business</i>	90.181	1,6%	90.782	1,6%
<i>Memorial Park</i>	21.013	0,4%	21.513	0,4%
<i>Asset Enhancements</i>	8.177	0,1%	14.154	0,2%
Pusat Belanja	-	0,0%	462.080	8,0%
Lain-lain	31.517	0,5%	18.831	0,3%
Subjumlah	627.339	10,8%	958.860	16,5%
Large Scale Integrated Development:				
Apartemen	588.402	10,1%	645.141	11,1%
<i>Asset Enhancements</i>	2.723	0,0%	1.938	0,0%
Subjumlah	591.125	10,2%	647.079	11,2%
Retail Malls:				
<i>Asset Enhancements</i>	4.299	0,1%	8.128	0,1%
Subjumlah	4.299	0,1%	8.128	0,1%
Healthcare:				
Departemen Rawat Inap				
Jasa Tenaga Ahli, Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	1.091.863	18,8%	1.024.633	17,7%
Obat dan Perlengkapan Medis	771.384	13,3%	654.160	11,3%
Penyusutan	148.821	2,6%	162.834	2,8%
Perlengkapan Klinik	124.472	2,1%	81.291	1,4%
Makanan dan Minuman	74.362	1,3%	76.711	1,3%
Biaya Rujukan	67.101	1,2%	57.513	1,0%
Lain-lain	99.837	1,7%	105.363	1,8%
Departemen Rawat Jalan				
Jasa Tenaga Ahli, Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	826.060	14,2%	679.976	11,7%
Obat dan Perlengkapan Medis	551.401	9,5%	516.836	8,9%
Penyusutan	108.749	1,9%	107.356	1,9%
Biaya Rujukan	81.695	1,4%	82.119	1,4%
Perlengkapan Klinik	22.911	0,4%	39.827	0,7%
Lain-lain	67.139	1,2%	66.252	1,1%
Subjumlah	4.035.795	69,5%	3.654.871	63,1%
Hospitality and Infrastructure:				
Pengelolaan Kota	237.172	4,1%	247.436	4,3%
Hotel dan Restoran	165.386	2,8%	133.343	2,3%
Pengelolaan Air dan Limbah	76.200	1,3%	79.323	1,4%
Rekreasi dan Olahraga	24.064	0,4%	23.227	0,4%
Lain-lain	23.442	0,4%	26.146	0,5%
Subjumlah	526.264	9,1%	509.475	8,8%
Property and Portfolio Management:				
Jasa Manajemen	20.140	0,3%	15.506	0,3%
Jumlah	5.804.962	100,0%	5.793.919	100,0%

Beban Usaha

Tabel berikut menunjukkan pembagian Beban Usaha dan sebagai persentase dari Beban Usaha pada periode tersebut:

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)			
	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		2018	2017
Beban Penjualan				
Iklan dan Pemasaran	226.993	6,3%	1.438.634	33,2%
Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	178.624	5,0%	180.471	4,2%
Sewa – Neto	28.384	0,8%	16.945	0,4%
Penyusutan	57.661	1,6%	60.039	1,4%
Perbaikan dan pemeliharaan	41.906	1,2%	30.688	0,7%
Listrik dan Air	32.234	0,9%	27.525	0,6%
Jasa Manajemen	26.372	0,7%	25.454	0,6%
Perlengkapan Kantor	11.065	0,3%	7.346	0,2%
Transportasi dan Akomodasi	7.741	0,2%	10.134	0,2%
Lain-lain	40.582	1,1%	33.918	0,8%
Subjumlah	651.562	18,2%	1.831.154	42,3%
Beban Umum dan Administrasi				
Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	935.319	26,1%	923.541	21,3%
Sewa – Neto	683.045	19,0%	527.558	12,2%
Penyusutan	305.044	8,5%	247.748	5,7%
Biaya Kantor	239.297	6,7%	146.972	3,4%
Listrik dan Air	182.962	5,1%	162.407	3,8%
Jasa Profesional	132.386	3,7%	126.462	2,9%
Perbaikan dan Pemeliharaan	112.923	3,1%	70.736	1,6%
Transportasi dan Akomodasi	60.082	1,7%	103.473	2,4%
Perlengkapan kantor	56.018	1,6%	54.202	1,3%
Komunikasi	43.881	1,2%	39.910	0,9%
Asuransi	28.126	0,8%	25.608	0,6%
Beban Pajak	22.923	0,6%	14.893	0,3%
Pelatihan dan Seminar	19.977	0,6%	23.966	0,6%
Lain-lain	113.922	3,2%	29.605	0,7%
Subjumlah	2.935.905	81,8%	2.497.081	57,7%
Jumlah	3.587.467	100,0%	4.328.235	100,0%

Penghasilan Lainnya

Tabel berikut menunjukkan rincian Penghasilan Lainnya dan sebagai persentase dari Penghasilan Lainnya untuk periode berikut:

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)			
	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		2018	2017
Laba atas Pelepasan Saham Perusahaan Anak dan Asosiasi - Neto				
Laba atas Penjualan Aset Tetap	2.360.678	100,0%	157.144	87,0%
Lainnya - Neto	1.176	0,0%	-	0,0%
Jumlah	2.361.854	100,0%	180.693	100,0%

Pada tahun 2018, Bridgewater International Limited, Perusahaan Anak, melakukan pelepasan atas unit First REIT sebanyak 83.593.683 unit dengan harga per unit SGD1.228. Laba atas transaksi ini sebesar Rp661.146 juta dicatat sebagai penghasilan lain-lain pada laba rugi.

Pada tahun 2018, PT Menara Tirta Indah, Perusahaan Anak, melakukan pelepasan atas unit First REIT sebanyak 24.238.264 unit dengan harga per unit SGD1.410. Laba atas transaksi ini sebesar Rp251.390 juta dicatat sebagai penghasilan lain-lain pada laba rugi.

Dampak dari pelepasan unit REIT tersebut terhadap kondisi keuangan Perseroan adalah memperkuat posisi keuangan dan meningkatkan arus kas. Pada tanggal 31 Maret 2019, Perseroan memiliki kepemilikan tidak langsung sebesar 10,60% di First REIT dan kepemilikan tidak langsung sebesar 31,57% di LMIRT.

Laba atas pelepasan saham Perusahaan Anak merupakan keuntungan atas pelepasan 14.000 saham di PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), Perusahaan Anak, oleh Peak Asia Investments Pte. Ltd., (PEAK), Perusahaan Anak, kepada Mas Agoes Ismail Ning dengan harga pengalihan sebesar Rp14 juta. Jumlah laba pelepasan saham tersebut adalah sebesar Rp755.320 juta sebagai selisih transaksi pihak nonpengendali.

Sehubungan dengan penerbitan 14.000 saham di MSU yang berdampak pada hilangnya pengendalian pada MSU, laba pelepasan investasi saham Perusahaan Anak sebesar Rp755.320 juta yang sebelumnya dicatat pada selisih transaksi pihak nonpengendali direklasifikasi ke laba rugi.

Beban Lainnya

Tabel berikut menunjukkan rincian Beban Lainnya dan sebagai persentase dari Beban Lainnya untuk periode berikut:

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)			
	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		2018	2017
Rugi Selisih Kurs - Neto	888.168	46,6%	6.006	2,0%
Denda	247.381	13,0%	123.432	40,3%
Rugi Penurunan Nilai Persediaan	200.283	10,5%	-	0,0%
Beban Amortisasi	186.804	9,8%	120.042	39,2%
Beban Garansi Sewa	221.230	11,6%	-	0,0%
Rugi Penurunan Nilai Piutang	104.501	5,5%	29.398	9,6%
Rugi atas Penjualan Aset Tetap	-	0,0%	27.488	9,0%
Lainnya - Neto	59.054	3,1%	-	0,0%
Jumlah	1.907.422	100,0%	306.366	100,0%

ANALISIS LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		
	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	31 Des 2017 – 31 Des 2018
PENDAPATAN	11.056.978	10.070.738	9,8
Beban Pajak Final	(177.780)	(161.191)	10,3
PENDAPATAN NETO	10.879.198	9.909.547	9,8
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(5.804.962)	(5.793.919)	0,2
LABA BRUTO	5.074.236	4.115.628	23,3
Beban Usaha	(3.587.467)	(4.328.235)	(17,1)
Penghasilan Lainnya	2.361.854	180.693	1.207,1
Beban Lainnya	(1.907.422)	(306.366)	522,6
LABA (RUGI) USAHA	1.941.201	(338.280)	673,8
Beban Keuangan – Neto	(585.930)	(313.456)	86,9
Keuntungan Pencatatan Investasi pada Entitas Asosiasi dengan Nilai Wajar	976.104	-	100,0
Bagian Laba (Rugi) dari Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama – Neto	(271.210)	284.911	(195,2)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK	2.060.165	(366.825)	661,6
Beban Pajak	(397.480)	(310.145)	28,2
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	1.662.685	(676.970)	345,6

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%) 31 Des 2017 – 31 Des 2018
	2018	2017	
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN:			
Pos-pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:			
Laba Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pasti	(2.015)	(30.140)	93,3
Pajak Penghasilan Terkait Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi	2.512	7.560	(66,8)
Pos-pos yang Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:			
Keuntungan dari Penjabaran Laporan Keuangan	(119.185)	(278.736)	57,2
Keuntungan (Kerugian) dari Pengukuran Kembali Aset Keuangan yang Dikategorikan sebagai Tersedia untuk Dijual	(2.216)	5.213	(142,5)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN	(120.904)	(296.103)	59,2
JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	1.541.781	(973.073)	258,4

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Pendapatan. Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp11.056.978 juta, meningkat Rp986.240 juta atau 9,8% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp10.070.738 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan dari bisnis unit *Healthcare* dan dari segmen properti (*Urban Development* dan *Large Scale Integrated Development*), dengan kenaikan masing-masing sebesar Rp658.654 juta dan Rp192.347 juta.

Beban Pokok Pendapatan. Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp5.804.962 juta, meningkat Rp11.043 juta atau 0,2% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp5.793.919 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan dari bisnis unit *Healthcare* dengan kenaikan sebesar Rp380.924 juta, namun terdapat penurunan di segmen properti (*Urban Development* dan *Large Scale Integrated Development*) sebesar Rp387.475 juta.

Laba Bruto. Laba Bruto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp5.074.236 juta, meningkat Rp958.608 juta atau 23,3% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp4.115.628 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan dari bisnis unit *Healthcare* dan segmen properti (*Urban Development* dan *Large Scale Integrated Development*) masing-masing sebesar Rp658.654 juta dan Rp192.347 juta.

Beban Usaha. Beban Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp3.587.467 juta, menurun Rp740.768 juta atau 17,1% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp4.328.235 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya beban iklan dan pemasaran sebesar Rp1.211.641 juta, namun diiringi dengan kenaikan beban umum dan administrasi sebesar Rp438.824 juta.

Penghasilan Lainnya. Penghasilan Lainnya Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.361.854 juta, meningkat Rp2.181.161 juta atau 1.207,1% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp180.693 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan laba atas pelepasan saham Perusahaan Anak dan asosiasi sebesar Rp2.203.534 juta.

Beban Lainnya. Beban Lainnya Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.907.422 juta, meningkat Rp1.601.056 juta atau 522,6% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp306.366 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan rugi selisih kurs sebesar Rp882.162 juta, rugi penurunan nilai persediaan sebesar Rp200.283 juta, beban garansi sewa sebesar Rp221.230 juta, dan rugi penurunan nilai piutang sebesar Rp75.103 juta.

Beban Keuangan – Neto. Beban Keuangan – Neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp585.930 juta, meningkat Rp272.474 juta atau 86,9% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp313.456 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya peningkatan beban bunga obligasi sebesar Rp 271.298 juta.

Keuntungan Pencatatan Investasi pada Entitas Asosiasi dengan Nilai Wajar. Keuntungan Pencatatan Investasi pada Entitas Asosiasi dengan Nilai Wajar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp976.104 juta, meningkat Rp976.104 juta atau 100,0% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar nihil. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya keuntungan dari selisih antara nilai investasi pada Perusahaan Anak sebelum hilangnya pengendalian dengan bagian investasi yang diukur nilai wajarnya pada saat hilangnya pengendalian Perusahaan Anak atas PT Mahkota Sentosa Utama.

Bagian Laba (Rugi) dari Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama – Neto. Bagian Laba (Rugi) dari Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama – Neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar minus Rp271.210 juta, menurun Rp556.121 juta atau 195,2% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp284.911 juta. Penurunan tersebut terutama karena meningkatnya porsi kerugian yang diakui Perseroan atas kegiatan usaha PT Mahkota Sentosa Utama, entitas asosiasi.

Laba (Rugi) Tahun Berjalan. Laba Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.662.685 juta, meningkat Rp2.339.655 juta atau 345,6% dibandingkan Rugi Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp676.970 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penghasilan lainnya usaha sebesar Rp2.181.161 juta, kenaikan pendapatan sebesar Rp986.240 juta, adanya keuntungan pencatatan investasi pada entitas asosiasi dengan nilai wajar sebesar Rp976.104 juta, serta menurunnya beban usaha sebesar Rp740.768 juta.

Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan. Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar minus Rp120.904 juta, meningkat Rp175.199 juta atau 59,2% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar minus Rp296.103 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya kerugian dari penjabaran laporan keuangan sebesar Rp159.551 juta.

Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan. Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.541.781 juta, meningkat Rp2.514.854 juta atau 258,4% dibandingkan dengan Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp973.073 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh hal-hal yang disebutkan di atas.

ANALISIS PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS

Aset

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%) 31 Des 2017 – 31 Des 2018	
	2018	2017		
Aset				
Aset Lancar				
Kas dan Setara Kas	1.818.430	2.538.160	(28,4)	
Piutang Usaha				
Pihak Ketiga	2.393.508	2.259.393	5,9	
Pihak Berelasi	8.029	3.037	164,4	
Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual	217.529	225.411	(3,5)	
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1.721.405	2.060.508	(16,5)	
Persediaan	25.403.046	28.118.642	(9,7)	
Pajak Dibayar di Muka	522.662	885.101	(40,9)	
Beban Dibayar di Muka	353.633	324.525	9,0	
Uang Muka	608.263	48.360	1.157,8	
Jumlah Aset Lancar	33.046.506	36.463.137	(9,4)	

Uraian	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%) 31 Des 2017 – 31 Des 2018
	2018	2017	
Aset Tidak Lancar			
Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha	447.082	36.470	1.125,9
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	1.069.211	1.439.197	(25,7)
Investasi pada Entitas Asosiasi	4.700.208	3.900.037	20,5
Investasi pada Ventura Bersama	145.985	253.485	(42,4)
Properti investasi	432.505	453.060	(4,5)
Aset Tetap	5.397.911	3.854.458	40,0
<i>Goodwill</i>	583.979	583.979	-
Aset Takberwujud	123.645	98.715	25,3
Aset Pajak Tangguhan	66.774	56.297	18,6
Uang Muka	1.666.136	2.718.202	(38,7)
Tanah untuk Pengembangan	1.121.631	1.113.684	0,7
Aset Non-Keuangan Tidak Lancar Lainnya	281.887	308.305	(8,6)
Jumlah Aset Tidak Lancar	16.036.954	14.815.889	8,2
Jumlah Aset	49.083.460	51.279.026	(4,3)

Pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017

Aset. Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp49.083.460 juta, menurun sebesar Rp2.195.566 juta atau 4,3% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp51.279.026 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan aset lancar sebesar Rp3.416.631 juta dan peningkatan aset tidak lancar sebesar Rp1.221.065 juta.

Aset Lancar. Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp33.046.506 juta, menurun sebesar Rp3.416.631 juta atau 9,4% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp36.463.137 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan persediaan sebesar Rp2.715.596 juta dan penurunan kas dan setara kas sebesar Rp719.730 juta.

Piutang Usaha – Pihak Berelasi. Piutang Usaha – Pihak Berelasi pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp8.029 juta, meningkat sebesar Rp4.992 juta atau 164,4% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp3.037 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh bertambahnya pinjaman kepada pihak berelasi.

Pajak Dibayar di Muka. Pajak Dibayar di Muka pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp522.662 juta, menurun sebesar Rp362.439 juta atau 40,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp885.101 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya jumlah Pajak Pertambahan Nilai sebesar Rp251.594 juta.

Uang Muka. Uang Muka pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp608.263 juta, meningkat sebesar Rp559.903 juta atau 1.157,8 % jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp48.360 juta. Peningkatan tersebut disebabkan oleh bertambahnya uang muka pembelian tanah.

Aset Tidak Lancar. Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp16.036.954 juta, meningkat sebesar Rp1.221.065 juta atau 8,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp14.815.889 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan aset tetap sebesar Rp1.543.453 juta dan investasi pada entitas asosiasi sebesar Rp800.171 juta.

Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha. Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp447.082 juta, meningkat sebesar Rp410.612 juta atau 1.125,9% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp36.470 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya piutang ke PT Mahkota Sentosa Utama sebesar Rp408.997 juta.

Investasi pada Ventura Bersama. Investasi pada Ventura Bersama pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp145.985 juta, menurun sebesar Rp107.500 juta atau 42,4% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp253.485 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh PT Lippo Diamond Development pada tahun 2018 dikonsolidasi ke dalam laporan keuangan konsolidasian Perseroan.

Aset Tetap. Aset Tetap pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp5.397.911 juta, meningkat sebesar Rp1.543.453 juta atau 40,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp3.854.458 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya prosentase penyelesaian Aset dalam Penyelesaian yang mencapai 40% - 98%.

Uang Muka. Uang Muka pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.666.136 juta, menurun sebesar Rp1.052.066 juta atau 38,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.718.202 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya uang muka pembelian aset tetap sebesar Rp637.097 juta dan uang muka pembelian tanah sebesar Rp317.516 juta.

Liabilitas

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		
	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Usaha			
Pihak Ketiga	1.305.409	1.056.664	23,5
Pihak Berelasi	68.016	55.405	22,8
Beban Akrual	1.345.089	1.268.638	6,0
Utang Pajak	331.181	587.400	(43,6)
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	107.271	59.710	79,7
Utang Bank Jangka Pendek	1.384.050	1.338.400	3,4
Bagian Lancar atas Liabilitas Bank Jangka Panjang			
Utang Bank	111.162	555.496	(80,0)
Utang Sewa Pembiayaan	45.186	27.512	64,2
Pinjaman Anjak Piutang	74.000	-	100,0
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	636.863	351.773	81,0
Uang Muka Pelanggan	2.290.423	2.863.689	(20,0)
Pendapatan Ditangguhkan	352.809	373.206	(5,5)
Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik	153.462	207.293	(26,0)
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	8.204.921	8.745.186	(6,2)
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank Jangka Panjang	387.875	914.086	(57,6)
Utang Sewa Pembiayaan	131.404	145.621	(9,8)
Utang Pihak Berelasi Non-usaha	2.205	2.226	(0,9)
Utang Obligasi	12.737.646	10.830.302	17,6
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	281.254	165.149	70,3
Liabilitas Imbalan Pascakerja	345.699	371.640	(7,0)
Liabilitas Pajak Tangguhan	63.050	50.731	24,3
Uang Muka Pelanggan	892.033	4.325.864	(79,4)
Pendapatan Ditangguhkan	363.092	345.022	5,2
Laba Ditangguhkan atas Transaksi Jual dan Sewa Balik	927.213	1.015.995	(8,7)
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	16.131.471	18.166.636	(11,2)
Jumlah Liabilitas	24.336.392	26.911.822	(9,6)

Pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017

Liabilitas. Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp24.336.392 juta, menurun sebesar Rp2.575.430 juta atau 9,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp26.911.822 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan liabilitas jangka pendek sebesar Rp540.265 juta dan penurunan liabilitas jangka panjang sebesar Rp2.035.165 juta.

Liabilitas Jangka Pendek. Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp8.204.921 juta, menurun sebesar Rp540.265 juta atau 6,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp8.745.186 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan uang muka pelanggan sebesar Rp573.266 juta dan penurunan utang bank jangka panjang bagian jangka pendek sebesar Rp444.334 juta.

Utang Pajak. Utang Pajak Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp331.181 juta, menurun sebesar Rp256.219 juta atau 43,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp587.400 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya pajak pertambahan nilai sebesar Rp296.239 juta.

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek. Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp107.271 juta, meningkat sebesar Rp47.561 juta atau 79,7% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp59.710 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh naiknya nilai imbalan kerja jangka pendek bisnis unit *Healthcare*.

Utang Bank jangka panjang bagian jangka pendek. Utang Bank jangka panjang bagian jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp111.162 juta, menurun sebesar Rp444.334 juta atau 80,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp555.496 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya bagian jangka pendek dari utang bank jangka panjang karena pelunasan pinjaman sindikasi UBS AG dan Deutsche Bank.

Utang Sewa Pembiayaan bagian jangka pendek. Utang Sewa Pembiayaan bagian jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp45.186 juta, meningkat sebesar Rp17.674 juta atau 64,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp27.512 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh bertambahnya jumlah utang sewa pembiayaan yang jatuh tempo dalam setahun.

Pinjaman Anjak Piutang. Pinjaman Anjak Piutang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp74.000 juta, meningkat sebesar Rp74.000 juta atau 100,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar nihil. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena di tahun 2018 PT Siloam International Hospital Tbk, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas pembiayaan anjak piutang dari PT Bank KEB Hana Indonesia .

Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya. Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp636.863 juta, meningkat sebesar Rp285.090 juta atau 81,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp351.773 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya utang kepada entitas sebelum dialihkan sebesar Rp272.508 juta.

Uang Muka Pelanggan bagian jangka pendek. Uang Muka Pelanggan bagian jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.290.423 juta, menurun sebesar Rp573.266 juta atau 20,0% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.863.689 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya uang muka pelanggan atas penjualan unit apartemen.

Liabilitas Jangka Panjang. Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp16.131.471 juta, menurun sebesar Rp2.035.165 juta atau 11,2% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp18.166.636 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan uang muka pelanggan sebesar Rp3.433.831 juta.

Utang Bank Jangka Panjang. Utang Bank Jangka Panjang pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 387.875 juta, menurun sebesar Rp526.211 juta atau 57,6% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp914.086 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena sudah lunasnya pinjaman sindikasi UBS AG dan Deutsche Bank sebesar Rp880.620 juta.

Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya. Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp281.254 juta, meningkat sebesar Rp116.105 juta atau 70,3% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp165.149 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya uang jaminan pelanggan sebesar Rp120.075 juta.

Uang Muka Pelanggan bagian jangka panjang. Uang Muka Pelanggan bagian jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 892.033 juta, menurun sebesar Rp3.433.831 juta atau 79,4% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp4.325.864 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan uang muka pelanggan atas penjualan unit apartemen.

Ekuitas

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%) 31 Des 2017 – 31 Des 2018
	2018	2017	
Modal Saham			
Nilai Nominal per saham Rp 100			
Modal Dasar – 64.000.000.000 saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh – 23.077.689.619 saham	2.307.769	2.307.769	-
Tambahan Modal Disetor – Neto	4.080.770	4.080.770	-
Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali	2.540.899	2.507.795	1,3
Komponen Ekuitas Lainnya	3.212.282	3.804.821	(15,6)
Saham Treasuri	(216.524)	(216.524)	-
Saldo Laba	5.021.807	4.361.716	15,1
Penghasilan Komprehensif Lain	790.906	1.032.103	(23,4)
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	17.737.909	17.878.450	(0,8)
Kepentingan Nonpengendali	7.009.159	6.488.754	8,0
Jumlah Ekuitas	24.747.068	24.367.204	1,6

Pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp24.747.068 juta, meningkat sebesar Rp379.864 juta atau 1,6% dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp24.367.204 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan saldo laba sebesar Rp660.091 juta, namun diiringi dengan penurunan penghasilan komprehensif lainnya sebesar Rp241.197 juta.

ANALISIS RASIO KEUANGAN

Likuiditas

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
Aset lancar/Liabilitas jangka pendek	4,03	4,17

Tingkat likuiditas mencerminkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka pendek dengan menggunakan aset lancar yang dimilikinya. Tingkat likuiditas diukur dengan rasio lancar, yaitu perbandingan aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek pada waktu tertentu dan merupakan indikator kemampuan Perseroan untuk memenuhi semua liabilitas jangka pendek dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki.

Rasio Lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar 4,03x dan 4,17x.

Selain perjanjian-perjanjian yang telah diungkapkan di Prospektus, tidak terdapat perjanjian material lainnya yang menyebabkan peningkatan atau penurunan likuiditas.

Solvabilitas

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
Jumlah liabilitas / Jumlah ekuitas	0,98	1,10
Jumlah liabilitas / Jumlah aset	0,50	0,52

Solvabilitas merupakan kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh liabilitas dengan menggunakan seluruh aset atau ekuitas. Rasio Solvabilitas dapat dihitung dengan dua pendekatan sebagai berikut:

1. Jumlah liabilitas dibagi dengan Jumlah ekuitas (Solvabilitas Ekuitas)
2. Jumlah liabilitas dibagi dengan Jumlah aset (Solvabilitas Aset)

Rasio Solvabilitas Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar 0,98x dan 1,10x.

Rasio Solvabilitas Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar 0,50x dan 0,52x.

Imbal Hasil Aset (Return on Asset / ROA)

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
ROA (%)	3,4	(1,3)

Imbal hasil aset adalah kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki yang dapat dihitung dari perbandingan antara laba Tahun berjalan dengan jumlah aset. Imbal hasil aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar 3,4% dan (1,4%).

Imbal Hasil Ekuitas (Return on Equity / ROE)

Uraian	31 Desember	
	2018	2017
ROE (%)	6,7	(2,8)

Imbal hasil ekuitas adalah kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba Tahun berjalan dari ekuitas yang dimiliki yang dapat dihitung dari perbandingan antara laba tahun berjalan dengan jumlah ekuitas. Imbal hasil ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar 6,7% dan (2,8%).

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%)
	2018	2017	
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(3.409.355)	(4.930.057)	(30,8)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	1.891.769	(1.650.282)	214,6
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	547.476	5.864.108	(90,7)
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(970.110)	(716.231)	35,4

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		Pertumbuhan (%) 31 Des 2017 – 31 Des 2018
	2018	2017	
Dampak Kurs atas Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun	5.043	4.689	7,5
Dampak Kas dan Setara Kas atas Pengendalian pada Perusahaan Anak	(91.205)	-	(100,0)
Dampak Kas dan Setara Kas atas Hilangnya Pengendalian pada Perusahaan Anak	336.542	-	100,0
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	2.538.160	3.249.702	(21,9)
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	1.818.430	2.538.160	(28,4)

Penerimaan dari pelanggan telah menjadi sumber utama likuiditas Perseroan selama lebih dari tiga tahun finansial terakhir. Penggunaan utama dari pendanaan tersebut oleh Perseroan adalah untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga terkait pembayaran kepada kontraktor untuk konstruksi dan pembayaran kepada pemasok untuk barang/jasa.

Perseroan memiliki kegiatan usaha dalam bidang properti dan non-properti. Kegiatan usaha non-properti yang merupakan bisnis *recurring* yang memberikan kontribusi yang berulang dan berkelanjutan. Bisnis *recurring* tersebut merupakan penyeimbang atas bisnis properti, sehingga arus kas Perseroan menjadi lebih stabil dengan adanya bisnis *recurring* tersebut.

Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi

Kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp3.409.355 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi terutama digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga sebesar Rp11.270.676 juta, pembayaran kepada karyawan sebesar Rp1.830.211 juta, dan pembayaran bunga sebesar Rp1.288.230 juta. Sedangkan arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp11.742.915 juta.

Kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp4.930.057 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi terutama digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga sebesar Rp14.282.481 juta, pembayaran kepada karyawan sebesar Rp1.441.219 juta, dan pembayaran bunga sebesar Rp1.152.740 juta. Sedangkan arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp12.828.491 juta.

Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi

Kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.891.769 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi tersebut terutama berasal dari pelepasan investasi pada entitas asosiasi sebesar Rp1.614.080 juta dan pelepasan Perusahaan Anak setelah dikurangi kas yang dilepas sebesar Rp946.239 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi terutama digunakan untuk pembelian aset tetap dan perangkat lunak sebesar Rp909.710 juta.

Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.650.282 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi terutama digunakan untuk penempatan investasi dan uang muka sebesar Rp1.736.036 juta dan pembelian aset tetap dan perangkat lunak sebesar Rp1.129.627 juta. Sedangkan arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi tersebut terutama berasal dari penjualan aset tetap dan perangkat lunak sebesar Rp532.896 juta dan penerimaan dividen sebesar Rp464.876 juta.

Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan

Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp547.476 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari penerimaan utang obligasi sebesar Rp1.041.525 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas pendanaan terutama digunakan untuk pembayaran pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp1.015.545 juta.

Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp5.864.108 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan tersebut terutama berasal dari penerimaan uang muka setoran modal pada Perusahaan Anak sebesar Rp3.107.748 juta dan penerimaan penawaran umum terbatas pada Perusahaan Anak sebesar Rp2.874.536 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas pendanaan terutama digunakan untuk pembayaran pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp374.494 juta.

5. LIKUIDITAS DAN SUMBER MODAL

Kebutuhan likuiditas Perseroan berhubungan terutama dengan kebutuhan pendanaan modal kerja, belanja modal, pelunasan utang, dan kecukupan cadangan kas. Selain itu kas juga digunakan untuk aktivitas investasi terkait pembelian aset tetap dan perangkat lunak serta pembelian properti investasi. Sumber likuiditas Perseroan terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan Perseroan, pinjaman bank, dan dana yang diperoleh dari aktivitas pasar modal. Saat ini, Perseroan mengandalkan kas yang dihasilkan dari operasional Perseroan, hasil penerbitan obligasi, dan utang bank dalam mata uang Rupiah maupun asing untuk mendanai operasional dan aktivitas investasi Perseroan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, likuiditas atau arus kas (*cash flow*) Perseroan memperlihatkan arus kas yang negatif, dan mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017. Hal ini disebabkan oleh penurunan arus kas pada aktivitas investasi dan pendanaan. Untuk mengantisipasi kebutuhan dana sehubungan dengan rencana pengembangan kegiatan usaha Perseroan di masa datang, Perseroan akan mengelola arus kas Perseroan secermat mungkin melalui perolehan dari pelanggan, pengendalian beban perusahaan dan pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga serta pemanfaatan fasilitas utang seefisien mungkin, termasuk pemanfaatan dana pinjaman bank, serta dana dari hasil PUT IV.

Pada tanggal 31 Desember 2018, terdapat sumber likuiditas material yang belum digunakan, yaitu kas dan setara kas sebesar Rp1.818.430 juta serta plafon pinjaman dari bank sebesar Rp3.374.569 juta.

Untuk menjaga agar aktivitas arus kas operasi lebih baik, saat ini, Perseroan sedang berupaya untuk mengembangkan kegiatan usaha Perseroan melalui proyek Meikarta. Rencana pengembangan ini akan meningkatkan kondisi likuiditas Perseroan melalui penerimaan dari pelanggan dari arus kas operasi yang akan diterima. Namun demikian hal ini juga akan mengurangi arus kas operasi terhadap likuiditas Perseroan untuk biaya pengembangan proyek tersebut.

Perseroan akan terus mengandalkan kas yang dihasilkan dari operasional Perseroan, fasilitas utang dan juga dana hasil dari aktivitas pasar modal termasuk dana hasil PUT IV untuk mendanai operasional Perseroan sehari-hari, belanja modal dan akuisisi di masa depan. Dengan mempertimbangkan sumber pendanaan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk arus kas dari aktivitas operasi, dana pinjaman bank, serta dana yang akan diperoleh dari pasar modal, Perseroan berkeyakinan bahwa likuiditas yang dimilikinya dapat memenuhi kebutuhan pembiayaan modal kerja, membayar biaya usaha, dan memenuhi kewajibannya membayar pokok dan beban bunga pinjaman.

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

6. BELANJA MODAL

Belanja modal Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah masing-masing sebesar Rp917.543 juta dan Rp2.848.444 juta.

Sumber dana Perseroan untuk belanja modal sebagian besar berasal dari kas Perseroan dari penjualan proyek-proyek apartemen, rumah dan rumah toko serta penjualan tanah lainnya, dan dana yang diperoleh dari aktivitas pasar modal. Perseroan berkeyakinan bahwa belanja modal ini akan membantu Perseroan dalam meningkatkan produksi yang kemudian akan berdampak pada peningkatan pendapatan Perseroan di masa yang akan datang.

Tabel berikut ini menunjukkan belanja modal Perseroan berdasarkan bisnis unit :

	(dalam jutaan Rupiah)	
	31 Desember	
	2018	2017
<i>Urban Development</i>	87.056	92.680
<i>Large Scale Integrated Development</i>	16.312	34.282
<i>Retail Malls</i>	11.030	44.064
<i>Healthcare</i>	798.399	2.657.172
<i>Hospitality and Infrastructure</i>	-	19.767
<i>Property and Portfolio Management</i>	4.746	479
Total	917.543	2.848.444

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki komitmen belanja modal sebesar Rp233.403 juta. Komitmen belanja modal tersebut sebagian besar terkait dengan pembayaran kontraktor, yaitu PT Anantagraha Primaperkasa dan PT Surya Bangun Persada Indah, dan pembelian aset tetap dari PT Philips Indonesia Commercial dan PT Mindray Medical Indonesia. Sebagian besar nilai komitmen tersebut adalah dalam mata uang Rupiah. Sampai dengan tanggal 31 Maret 2019, realisasi atas kontrak pembelian barang modal yang ada pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp66.374 juta. Tidak terdapat sanksi apabila Perseroan tidak memenuhi komitmen pembelian barang modal tersebut. Pembayaran kontrak dan pembelian aset tetap tersebut bertujuan untuk mendukung kegiatan operasional Perseroan dan Perusahaan Anak yang akan digunakan pada Perseroan dan Perusahaan Anak Perseroan yang terletak di seluruh wilayah operasional. Sumber dana Perseroan untuk komitmen belanja modal tersebut sebagian besar berasal dari hasil kegiatan usaha dan pinjaman dalam mata uang Rupiah. Komitmen tersebut direncanakan akan selesai pada tahun 2020. Dengan pembayaran kontraktor dan pembelian aset tetap tersebut, Perseroan berharap akan meningkatkan kemampuan Perseroan dan Perusahaan Anak Perseroan dalam mendapatkan penghasilan.

Perseroan telah melakukan pembelanjaan investasi barang modal dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk terkait dengan pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup, antara lain pembangunan fasilitas pengolahan air (*Water Treatment Plant*) dan fasilitas pengolahan limbah (*Sewage Treatment Plant*) untuk mendaur ulang air dan limbah, serta fasilitas tempat penampungan sementara limbah medis.

7. SEGMENT OPERASI

Tabel berikut menunjukkan segmen operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Uraian	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)							
	<i>Urban Development</i>	<i>Large Scale Integrated Development</i>	<i>Retail Malls</i>	<i>Healthcare</i>	<i>Hospitality and Infrastructure</i>	<i>Property and Portfolio Management</i>	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan	2.147.259	1.173.067	367.791	5.964.650	1.067.859	451.904	(115.552)	11.056.978
Kontribusi								
Pendapatan Segmen terhadap Pendapatan Perseroan (%)	19%	11%	3%	54%	10%	4%	-1%	100%

Uraian	Urban Development	Large Scale Integrated Development	Retail Malls	Healthcare	Hospitality and Infrastructure	Property and Portfolio Management	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	
							Eliminasi	Jumlah
Laba tahun berjalan	1.034.892	178.415	167.274	26.392	166.236	89.476	-	1.662.685
Kontribusi Laba tahun berjalan Segmen terhadap Laba periode berjalan Perseroan (%)	62%	11%	10%	2%	10%	5%	0%	100%

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, pendapatan bisnis unit *Healthcare* memberikan kontribusi yang cukup signifikan terhadap total pendapatan Perseroan yaitu sebesar 54%, disebabkan karena adanya kenaikan pendapatan jasa penunjang medis dan tenaga ahli serta obat dan perlengkapan medis. Kontribusi segmen lainnya terhadap total pendapatan Perseroan adalah *Urban Development* sebesar 19% (sebagian besar kontribusi pendapatan dari lahan siap bangun), *Large Scale Integrated Development* sebesar 11% (sebagian besar karena pengakuan pendapatan apartemen Orange County), *Hospitality and Infrastructure* sebesar 10% (sebagian besar kontribusi pendapatan dari hotel dan pengelolaan kota), *Property and Portfolio Management* sebesar 4% (sebagian besar kontribusi dari pengelolaan mal) dan *Retail Malls* sebesar 3% (sebagian besar kontribusi pendapatan dari Lippo Mall Puri).

Segmen properti (*Urban Development* dan *Large Scale Integrated Development*) memberikan kontribusi sebesar 73% pada laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sehubungan dengan penjualan lahan siap dibangun dan apartemen. Kontribusi segmen lainnya terhadap laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah *Retail Malls* (10%), *Hospitality and Infrastructure* (10%), *Property and Portfolio Management* (5%) dan *Healthcare* (2%).

Tabel berikut menunjukkan segmen operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

Uraian	Urban Development	Large Scale Integrated Development	Retail Malls	Healthcare	Hospitality and Infrastructure	Property and Portfolio Management	(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	
							Eliminasi	Jumlah
Pendapatan	1.967.596	1.155.390	396.726	5.305.996	913.782	441.807	(110.559)	10.070.738
Kontribusi Pendapatan Segmen terhadap Pendapatan Perseroan (%)	20%	11%	4%	53%	9%	4%	-1%	100%
Laba (Rugi) tahun berjalan	(1.283.811)	107.655	171.947	103.522	95.666	128.051	-	(676.970)
Kontribusi Laba tahun berjalan Segmen terhadap Laba periode berjalan Perseroan (%)	190%	-16%	-25%	-15%	-14%	-19%	0%	100%

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, pendapatan bisnis unit *Healthcare* memberikan kontribusi yang cukup signifikan terhadap total pendapatan Perseroan yaitu sebesar 53%, disebabkan karena adanya kenaikan pendapatan jasa penunjang medis dan tenaga ahli serta obat dan perlengkapan medis. Kontribusi segmen lainnya terhadap total pendapatan Perseroan adalah *Urban Development* sebesar 20% (sebagian besar kontribusi pendapatan dari rumah hunian dan rumah toko), *Large Scale Integrated Development* sebesar 11% (sebagian besar karena pengakuan pendapatan apartemen Orange County), *Hospitality and Infrastructure* sebesar 9% (sebagian besar kontribusi pendapatan dari hotel dan pengelolaan kota), *Property and Portfolio Management* sebesar 4% (sebagian besar kontribusi dari pengelolaan mal) dan *Retail Malls* sebesar 4% (sebagian besar kontribusi pendapatan dari Lippo Mall Puri).

Segmen *Urban Development* memberikan kontribusi sebesar 190% pada rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sehubungan dengan penjualan rumah hunian dan rumah toko. Sementara itu, segmen lainnya memperoleh laba tahun berjalan yang memberikan kontribusi sebesar 25% dari segmen *Retail Malls*, 19% dari segmen *Property and Portfolio Management*, 16% dari segmen *Large Scale Integrated Development*, 15% dari segmen *Healthcare*, dan 14% dari segmen *Hospitality and Infrastructure*.

8. KEBIJAKAN PEMERINTAH

Kebijakan pemerintah seperti kebijakan fiskal, moneter, ekonomi publik, politik dan sosial yang mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:

- Kebijakan moneter seperti kenaikan tingkat suku bunga serta fluktuasi nilai tukar mata uang asing yang terlalu tinggi akan berdampak pada keuntungan dan neraca Perseroan karena terdapat kewajiban pinjaman baik dalam mata uang Rupiah maupun mata uang asing.
- Kebijakan fiskal seperti perubahan tarif pajak, peraturan perpajakan terbaru, serta pungutan tertentu akan meningkatkan beban pajak dan biaya Perseroan.
- Kebijakan ekonomi publik seperti perubahan terhadap Undang-Undang maupun kebijakan Pemerintah sehubungan dengan sektor properti, perumahan, konstruksi, rumah sakit, pusat perbelanjaan, perhotelan, dan pengelolaan kota dapat berdampak terhadap kegiatan dan operasional Perseroan.
- Kebijakan politik seperti perubahan peraturan yang terkait dengan dinamika politik pada masing-masing daerah dimana Perseroan berusaha serta dinamika politik nasional. Perseroan menyadari bahwa Indonesia akan memasuki tahun politik dimana ada kemungkinan terjadi perubahan peraturan.
- Kebijakan sosial seperti perubahan peraturan yang berkaitan dengan penyediaan ruang publik, fasilitas umum dan sosial serta kebijakan terhadap lingkungan hidup dapat berdampak terhadap kegiatan dan operasional Perseroan.

Kebijakan pemerintah yang mempengaruhi posisi keuangan keseluruhan Perseroan termasuk dampaknya bagi kondisi keuangan Perseroan, baik langsung maupun tidak langsung, adalah sebagai berikut:

- Kebijakan tarif pajak yang akan mempengaruhi beban pajak dan laba bersih Perseroan.
- Kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat UMR/UMP dan Jaminan sosial yang akan mempengaruhi pengeluaran atas biaya gaji Perseroan.
- Kebijakan peraturan uang muka bagi pembeli properti serta iklim suku bunga yang dapat berpengaruh terhadap kinerja penjualan Perseroan.
- Kebijakan pemerintah atas penjualan properti kepada warga negara asing yang dapat berpengaruh terhadap kinerja penjualan Perseroan.
- Kebijakan pemerintah pusat dan daerah terkait pembukaan rumah sakit baru yang dapat berpengaruh terhadap ekspansi Perseroan.
- Kebijakan pemerintah terhadap impor alat alat medis untuk mendukung bisnis rumah sakit.
- Kebijakan dan peraturan terkait pembukaan pusat perbelanjaan baru yang dapat berpengaruh terhadap ekspansi Perseroan.
- Kebijakan pemerintah dalam dukungan terhadap industri pariwisata untuk mendukung bisnis perhotelan.
- Kebijakan pemerintah dalam hal tata kelola kota mandiri dan pengelolaan air bersih.

9. PINJAMAN

Untuk mendanai modal kerjanya dan kebutuhan belanja modalnya, Perseroan dan Perusahaan Anak telah memiliki berbagai macam pinjaman dan perjanjian fasilitas dengan berbagai pihak. Pada tanggal 31 Desember 2018, total pinjaman Perseroan dan Perusahaan Anak adalah sebesar Rp14.797.323 juta. Bunga pinjaman yang berlaku terhadap fasilitas yang diterima oleh Perseroan dan Perusahaan Anak berkisar antara 10,25% dan 13,50% per tahun.

Tabel di bawah ini memuat jumlah saldo pinjaman milik Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 31 Desember 2018.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Jumlah	Jatuh tempo kontraktual		
		<1 tahun	1-5 tahun	>5 tahun
Pinjaman Pihak Ketiga				
Utang Bank Jangka Pendek	1.384.050	1.384.050	-	-
Utang Bank Jangka Panjang	499.037	111.162	387.875	-
Utang Sewa Pembiayaan	176.590	45.186	131.404	-
Utang Obligasi	12.737.646	-	6.896.625	5.841.021
Total Pinjaman Pihak Ketiga	14.797.323	1.540.398	7.415.904	5.841.021

Atas pinjaman tersebut di atas, Perseroan dan Perusahaan Anak memberikan jaminan berupa tanah dan aset lainnya sebagaimana telah diungkapkan pada Bab III Prospektus ini mengenai Pernyataan Utang. Terdapat pembatasan penggunaan pinjaman, hanya untuk modal kerja, yaitu pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Mega Tbk, PT Bank ICBC Indonesia, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Perseroan dan Perusahaan Anak tidak memiliki kebutuhan pinjaman musiman untuk kebutuhan modal kerja.

10. RISIKO FLUKTUASI KURS MATA UANG ASING DAN SUKU BUNGA ACUAN PINJAMAN

Pinjaman Perseroan sebagian besar dalam bentuk mata uang asing dimana per 31 Desember 2018, utang obligasi Perseroan dalam mata uang asing mencapai sebesar 86% dari seluruh kewajiban. Untuk melindungi utang obligasi di masa yang akan datang dari fluktuasi mata uang asing, Perseroan telah melakukan lindung nilai (*hedging*) atas utang obligasi tersebut. Perseroan berpendapat bahwa kebijakan lindung nilai atas utang obligasi Perseroan sejak diterbitkannya obligasi hingga jatuh tempo obligasi tersebut sudah cukup memadai untuk menutup risiko fluktuasi kurs valuta asing.

Per 31 Desember 2018, hanya 4,89% pinjaman Perseroan memiliki tingkat suku bunga mengambang. Oleh karena itu Perseroan relatif tidak terpengaruh oleh adanya kenaikan tingkat suku bunga.

Di samping itu, kenaikan tingkat suku bunga akan berdampak negatif terhadap permintaan properti Perseroan akibat semakin mahalnya biaya penjaman bagi konsumen untuk melakukan pembelian properti melalui KPR. Oleh karena itu, dalam mengantisipasi kondisi pasar properti yang fluktuatif ini, Perseroan terus berupaya meningkatkan persentase *recurring income* untuk mengurangi ketergantungan pendapatan dari penjualan properti sehingga kondisi kas Perseroan menjadi lebih stabil dalam menghadapi kondisi pasar yang fluktuatif di masa depan. Dalam melakukan hal tersebut, Perseroan di masa yang akan datang berupaya untuk meningkatkan pendapatan *recurring income* dari bisnis unit *Healthcare, Retail Malls, Hospitality and Infrastructure* serta *Property and Portfolio Management*.

VI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Investasi pada saham mengandung risiko yang perlu diperhatikan oleh calon investor. Sebelum berinvestasi pada saham, calon investor harus memperhatikan bahwa dalam menjalankan kegiatan usahanya, usaha Perseroan dipengaruhi oleh beberapa faktor, setiap pelaku industri tidak terlepas dari risiko, demikian pula kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan juga tidak terlepas dari berbagai tantangan dan risiko. Risiko usaha dan risiko umum yang dihadapi Perseroan telah disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja Perseroan sebagai berikut:

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

Risiko Fluktuasi Pasar Properti

Industri real estat di Indonesia mengalami siklus dan terkait erat dengan perubahan kondisi makroekonomi nasional. Setiap perubahan pada inflasi, tingkat suku bunga acuan, pertumbuhan ekonomi nasional, nilai tukar serta regulasi pemerintah yang berkaitan dengan sektor properti akan berdampak pada kemampuan Perseroan untuk mendapatkan pendanaan dengan suku bunga yang mendukung serta permintaan terhadap produk properti Perseroan.

Pasar properti Indonesia dipengaruhi oleh regulasi pemerintah terutama terkait erat dengan ijin mendirikan bangunan di suatu daerah yang terkait dengan Koefisien Luas Bangunan (KLB) serta ijin lingkungan (AMDAL) serta kemudahan konsumen untuk mendapatkan pendanaan dari bank melalui KPR/KPA. Jika pemerintah melonggarkan regulasi *loan-to-value* (LTV), hal ini sangatlah mendukung pertumbuhan pasar properti karena memberikan sumber pendanaan bagi masyarakat kelas menengah dan menengah bawah yang ingin memiliki properti. Di samping itu, perkembangan regulasi perpajakan yang berkaitan erat dengan properti seperti BPHTB, pajak barang mewah juga dapat mempengaruhi fluktuasi pasar properti.

Fluktuasi kegiatan dan kondisi pasar properti dapat mempengaruhi kegiatan usaha, prospek pertumbuhan dan kondisi keuangan Perseroan. Setiap perlambatan pertumbuhan pasar properti di Indonesia dapat berdampak pada menurunnya kegiatan ekspansi Perseroan pada bidang kawasan perumahan, industrial, komersial, dan ritel.

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

1. Risiko Pada Investasi dan Aksi Korporasi Perusahaan

Perseroan memiliki berbagai bidang usaha yang dikelola oleh Perseroan dan/atau melalui Perusahaan Anak. Usaha Perseroan dan Perusahaan Anak meliputi bisnis properti, bisnis *healthcare*, bisnis mal ritel, bisnis perhotelan, bisnis *portfolio management* dan bisnis tata kelola kota mandiri. Performa keuangan Perseroan akan bergantung pada performa Perusahaan Anak yang akan dikonsolidasikan pada laporan keuangan Perseroan.

Selain itu Perseroan juga secara aktif melakukan berbagai investasi kepada proyek pengembangan baru properti, oleh karena itu Perseroan juga melakukan berbagai aksi korporasi. Tidak ada jaminan bahwa setiap tindakan investasi dan aksi korporasi akan selalu menguntungkan.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

i. Risiko yang Berkaitan dengan Bisnis Properti

1. Risiko Meningkatnya Kompetisi di Pasar Properti Indonesia

Properti yang dikembangkan Perseroan dan Perusahaan Anak menghadapi kompetisi dari pengembang lainnya dalam hal lokasi, fasilitas, infrastruktur pendukung, pelayanan dan harga. Meningkatnya kompetisi antara pengembang properti dapat meningkatkan harga akuisisi lahan serta mengakibatkan kelebihan pasokan properti yang mana dapat mempengaruhi profitabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

2. Risiko Ketersediaan dan Tingkat Suku Bunga Pendanaan bagi Calon Pembeli Properti Perseroan dan Perusahaan Anak

Kenaikan tingkat suku bunga di Indonesia berpotensi mempengaruhi atau menahan laju pengembangan bisnis properti Perseroan dan Perusahaan Anak. Tingginya tingkat suku bunga umumnya akan mempengaruhi industri real estat, dimana konsumen akan semakin sulit memperoleh kredit untuk pembelian rumah, sehingga mengurangi permintaan terhadap properti residensial, komersial atau kawasan industri.

Sebagian calon pembeli properti menggunakan pendanaan dari perbankan dan institusi keuangan non bank. Dalam hal pembelian properti pertama, Bank Indonesia menetapkan kebijakan uang muka minimum sebesar 0% dari harga beli yang diserahkan kepada kebijakan masing masing bank dengan tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit atau pembiayaan. Uang muka minimum meningkat menjadi 10% dari harga beli untuk pembelian rumah kedua dan menjadi 15% untuk rumah ketiga dan selanjutnya. Selain itu ditetapkan juga uang muka yang lebih rendah untuk perbankan syariah. Perubahan aturan ini, dan kenaikan suku bunga di Indonesia berpotensi mempengaruhi permintaan atas properti Perseroan dan Perusahaan Anak.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

3. Risiko Kegagalan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk Memperoleh, Mempertahankan, atau Memperbarui Ijin dan Persetujuan yang Diperlukan untuk Menjalankan Kegiatan Usahanya

Masing-masing unit bisnis Perseroan dan Perusahaan Anak memerlukan ijin-ijin untuk menjalankan kegiatan usahanya. Apabila Perseroan dan Perusahaan Anak gagal memperoleh, mempertahankan, atau memperbarui ijin yang diperlukan, maka terdapat risiko adanya sanksi dari Pemerintah yang berupa penutupan sementara, denda, hukuman kurungan, atau sanksi administratif lain. Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

4. Risiko Terlambat atau Tidak Selesaiya Suatu Proyek yang Sedang Berlangsung Maupun Proyek yang Masih dalam Tahap Perencanaan

Kesuksesan Perseroan dan Perusahaan Anak dan kinerja keuangannya tergantung pada kemampuan Perseroan dan Perusahaan Anak dalam mengidentifikasi, mengembangkan, memasarkan dan menjual proyek-proyek dan kemampuan Perseroan dan Perusahaan Anak memadukan sumber pendanaan dengan kebutuhan dana yang tepat waktu. Kegiatan pembangunan yang dilakukan Perseroan dan Perusahaan Anak mengandung berbagai risiko konstruksi, termasuk risiko keterlambatan dalam memperoleh ijin yang disyaratkan, ketersediaan bahan baku, kenaikan biaya konstruksi, bencana alam, dan ketergantungan pada kontraktor

pihak ketiga, serta risiko turunnya permintaan pasar selama proyek dalam pembangunan. Keterlambatan atau tidak selesaiya proyek tersebut dapat mempengaruhi bisnis, reputasi, kondisi keuangan, hasil operasi, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

5. Risiko Tuntutan Pelanggan atas Pengembalian Uang Muka atau Pembayaran pada Pra Penjualan Proyek

Perseroan dan Perusahaan Anak mengimplementasikan strategi pra penjualan atas propertinya sebelum dimulainya pembangunan. Pembangunan suatu proyek properti biasanya dimulai ketika jumlah pra penjualan mencapai jumlah tertentu. Dalam hal Perseroan dan Perusahaan Anak terlambat untuk menyerahkan properti sesuai dengan yang telah dijanjikan, pelanggan dapat menuntut pengembalian uang muka atau pembayaran yang telah diserahkan pada pra penjualan, dan denda keterlambatan serah terima properti tersebut (jika ada).

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, arus kas dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

6. Risiko Ketergantungan kepada Para Kontraktor

Perseroan dan Perusahaan Anak menunjuk kontraktor pihak ketiga untuk mengerjakan proyek *urban development*, residensial dan ritel, yang antara lain terdiri dari pekerjaan konstruksi, piling dan pondasi, pembangunan dan instalasi, dekorasi interior, instalasi pendingin ruangan, *elevator*, taman dan *landscaping*. Sebagian besar perjanjian dengan kontraktor berupa pembayaran dalam jumlah tetap, namun apabila biaya kontraktor jauh melebihi jumlah yang telah disepakati sesuai kontrak yang bukan disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan dari pihak kontraktor tersebut, maka umumnya kontraktor dapat melakukan negosiasi kembali dengan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk kenaikan pembayaran, dan Perseroan harus menanggung tambahan biaya ini agar memungkinkan proyek dapat diselesaikan oleh kontraktor. Di samping itu terdapat juga risiko bahwa kontraktor mengalami kesulitan keuangan atau hal lainnya, yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk menyelesaikan pekerjaan, sehingga berakibat pada terjadinya keterlambatan penyelesaian proyek atau terjadinya tambahan biaya yang harus ditanggung Perseroan dan Perusahaan Anak.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

7. Risiko Konstruksi pada Tahap Pembangunan Properti Baru

Konstruksi pengembangan baru memiliki risiko tertentu, seperti kurangnya pasokan bahan baku, mesin dan sarana pendukung, atau tenaga kerja yang berkualitas, masalah teknis, lingkungan atau geologis. Pemogokan, litigasi, cuaca, banjir atau gejolak sosial, politik, dan nilai tukar mata uang yang tidak diantisipasi sebelumnya, yang dapat berakibat pada keterlambatan penyelesaian proyek dan meningkatnya biaya. Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

ii. Risiko Terkait dengan Bisnis *Healthcare*

1. Risiko Pengembangan dan Penyediaan Gedung dan Lokasi Rumah Sakit

Secara historis, Perseroan mendirikan bangunan rumah sakit untuk kemudian dioperasikan oleh Perusahaan Anak sebagai rumah sakit. Walaupun Perseroan telah membuat kesepakatan dengan Perusahaan Anak sehubungan dengan, antara lain, penyediaan lahan, tidak terdapat kepastian bahwa Perseroan dapat melakukan pembebasan lahan yang memenuhi spesifikasi yang ditentukan di masa mendatang. Ketidakmampuan untuk menjamin lokasi tanah yang cocok untuk bisnis *healthcare* Perseroan di masa mendatang, atau untuk memperoleh dukungan yang diperlukan untuk mengembangkan lokasi tersebut, dapat memberikan dampak yang

merugikan terhadap strategi pertumbuhan bisnis *healthcare* Perseroan dan, pada akhirnya, berpengaruh negatif terhadap hasil operasi bisnis *healthcare* Perseroan.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

2. Risiko Kinerja Bisnis *Healthcare* Dapat Mengalami Hambatan Jika Tidak Mampu Menarik dan Mempertahankan Para Dokter dan Tenaga Profesional Kesehatan Lainnya

Sebagaimana lazimnya di industri kesehatan, kegiatan operasional di rumah sakit bergantung pada upaya, kemampuan dan pengalaman para dokter dan staf medis bisnis *healthcare* Perseroan. Bisnis *healthcare* Perseroan bersaing dengan penyedia layanan kesehatan lain di Indonesia dan Asia Tenggara, dalam merekrut dan mempertahankan dokter dan tenaga profesional kesehatan lain yang berkualitas. Sementara hukum Indonesia saat ini tidak mengizinkan bisnis *healthcare* Perseroan untuk mempekerjakan dokter atau staf medis asing yang tidak memiliki izin praktik (Surat Izin Praktik) dari Menteri Kesehatan Indonesia. Di beberapa rumah sakit yang dioperasikan oleh Perusahaan Anak, merekrut dan retensi dokter dipengaruhi oleh ketersediaan dokter yang memiliki spesialisasi di bidang tertentu.

Keluarnya beberapa tenaga medis atau ketidakmampuan bisnis *healthcare* Perseroan untuk menarik atau mempertahankan jumlah dokter dan tenaga medis lainnya yang berkualitas dalam jumlah yang cukup pada akhirnya dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek usaha bisnis *healthcare* Perseroan.

Selain itu, beberapa dokter, termasuk mereka yang berpraktek di rumah sakit yang dioperasikan oleh Perusahaan Anak, menghadapi peningkatan premi asuransi malpraktek dan pembatasan cakupan pertanggungan asuransi. Ketidakmampuan para dokter untuk memperoleh perlindungan asuransi yang sesuai dapat menyebabkan para dokter tersebut membatasi praktik mereka. Hal tersebut dapat mengakibatkan kurangnya prosedur medis yang dilaksanakan ke rumah sakit yang dioperasikan oleh Perusahaan Anak dan menurunkan jumlah pasien yang masuk ke rumah sakit yang dioperasikan oleh Perusahaan Anak, sehingga pada akhirnya dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek usaha bisnis *healthcare* Perseroan.

3. Risiko Kegagalan Teknologi dan Tantangan Lain yang Terkait dengan Sistem Informasi Perseroan

Kinerja sistem dan teknologi informasi sangat penting bagi operasi bisnis *healthcare* Perseroan. Sistem informasi sangat penting untuk sejumlah bidang kritis operasi bisnis *healthcare* Perseroan, meliputi:

- akuntansi dan pencatatan keuangan;
- rekening penagihan;
- sistem klinis;
- diagnosa dan perawatan pasien, misalnya melalui sistem komunikasi “*Tele-medicine*”;
- catatan medis dan penyimpanan dokumen;
- manajemen persediaan;
- negosiasi, penetapan harga dan pengadministrasian kontrak perawatan yang dikelola dan kontrak pasokan; dan
- manajemen administrasi, pencatatan dan penagihan BPJS.

Kegagalan sistem yang menyebabkan gangguan dalam layanan atau ketersediaan sistem bisnis *healthcare* Perseroan dapat secara merugikan mempengaruhi operasi atau pendapatan Perseroan. Meskipun bisnis *healthcare* Perseroan telah menerapkan upaya perlindungan dan keamanan jaringan, server yang digunakan oleh Perusahaan Anak rentan terhadap virus komputer, pembobolan dan gangguan serupa dari peretasan atau gangguan yang tidak sah. Terjadinya salah satu peristiwa ini dapat mengakibatkan interupsi, penundaan, kehilangan

atau kerusakan data, penghentian dalam ketersediaan sistem atau kewajiban berdasarkan undang-undang privasi dan keamanan, yang semuanya dapat memiliki efek merugikan material terhadap posisi keuangan dan hasil usaha dan merugikan reputasi bisnis *healthcare* Perseroan.

4. Risiko Pembayaran Yang Tidak Tepat Waktu dari Asuransi Kesehatan Swasta, Asuransi Yang Disponsori Pemerintah (termasuk BPJS), Klien Korporasi atau Klien Perorangan

Risiko penagihan piutang terjadi apabila para penjamin kesehatan swasta dan pemerintah (termasuk BPJS), serta klien korporasi ataupun pasien perseorangan gagal untuk membayar secara tepat waktu dan secara penuh atas layanan yang diberikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan. Ada kemungkinan bahwa asuransi kesehatan dan klien korporasi dapat mengubah rencana polis dan pertanggungannya dalam waktu sedemikian rupa sehingga layanan yang diberikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan kepada pasien tidak lagi tertanggung.

Selain itu, pasien perseorangan yang tidak memiliki asuransi kesehatan mungkin tidak mampu membayar biaya secara penuh atas layanan yang mereka terima. Jika bisnis *healthcare* Perseroan tidak menerima pembayaran secara tepat waktu dan secara penuh dari asuransi kesehatan swasta, asuransi yang disponsori pemerintah (termasuk BPJS), klien korporasi maupun pasien perseorangan, maka hal tersebut pada akhirnya dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek usaha bisnis *healthcare* Perseroan.

5. Risiko Kegagalan Dalam Mengembangkan Rumah Sakit Baru, atau Mengakuisisi Rumah Sakit Lain dan Mengintegrasikannya ke dalam Operasional Bisnis *Healthcare* Perseroan yang Sudah Berjalan

Keberhasilan perkembangan bisnis *healthcare* Perseroan bergantung pada kemampuannya untuk mengembangkan rumah sakit yang baru, atau mengakuisisi rumah sakit lain serta mengintegrasikannya ke dalam operasional bisnis *healthcare* Perseroan yang sudah berjalan, secara tepat waktu dan dengan biaya yang efisien. Pengembangan rumah sakit baru tersebut bergantung pada, antara lain, risiko yang berhubungan dengan pengidentifikasi lokasi yang tepat, dan pengembangan, pembangunan dan pendanaan, sedangkan akuisisi rumah sakit bergantung pada risiko pendanaan dan kemampuan bisnis *healthcare* Perseroan untuk mengidentifikasi keunggulan target rumah sakit yang akan diakuisisi dan menegosiasikan persyaratan akuisisi yang menguntungkan.

Bisnis *healthcare* Perseroan mungkin menghadapi kesulitan untuk melakukan akuisisi dengan syarat dan ketentuan yang menguntungkan bisnis *healthcare* Perseroan, dan juga mungkin menghadapi kesulitan dalam mengintegrasikan rumah sakit yang baru diakuisisi ke dalam operasional bisnis *healthcare* Perseroan yang sudah berjalan.

Di samping risiko yang telah disebutkan di atas, bisnis *healthcare* Perseroan juga dapat menghadapi kesulitan lainnya yang muncul dari operasional organisasi yang lebih besar dan kompleks akibat dari pengembangan usaha dan akuisisi rumah sakit dan tidak ada jaminan bahwa bisnis *healthcare* Perseroan dapat secara efektif mengelola organisasi yang lebih besar atau mencapai keuntungan yang diharapkan dari bertambah besarnya organisasi. Apabila akuisisi atau pengembangan tersebut terjadi di lokasi yang baru dimana bisnis *healthcare* Perseroan sebelumnya belum beroperasi, bisnis *healthcare* Perseroan dapat menghadapi risiko terkait dengan otoritas pemerintah dan peraturan yang belum dikenal dan kesulitan yang muncul karena masalah bahasa, budaya dan letak geografis.

Sebagai akibatnya, tidak terdapat kepastian bahwa proyek pengembangan atau akuisisi yang telah dipersiapkan akan berhasil atau dapat terintegrasi dengan baik. Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

6. Risiko Terjadinya Tuduhan Malpraktek, Kelalaian dan Tuntutan Hukum Lainnya pada Rumah Sakit Perseroan

Rumah sakit yang dioperasikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan menghadapi risiko klaim dari segi medis dan legal dan/atau tindakan dari pihak yang berwenang sehubungan dengan pelayanan kesehatan yang diberikan rumah sakit yang dioperasikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan. Munculnya klaim tersebut dapat mengganggu reputasi rumah sakit dan/atau dokter yang dimiliki bisnis *healthcare* Perseroan.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

7. Risiko Persaingan dari Rumah Sakit Lain

Industri perawatan kesehatan sangat kompetitif. Umumnya, rumah sakit lain yang terdapat di daerah setempat di mana bisnis *healthcare* Perseroan menyediakan layanan yang sama dengan yang ditawarkan oleh rumah sakit yang dioperasikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan. Di lokasi tertentu, bisnis *healthcare* Perseroan bersaing dengan rumah sakit milik pemerintah dan rumah sakit swasta lain. Selanjutnya, di beberapa lokasi, rumah sakit yang dioperasikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan menghadapi persaingan dari rumah sakit di luar Indonesia, termasuk rumah sakit di Singapura dan Malaysia yang dapat memberikan layanan yang lebih kompleks. Beberapa dari para pesaing ini mungkin sudah lebih mapan dan memiliki sumber daya finansial, dokter spesialis dan peralatan medis yang canggih dan mutakhir dibanding rumah sakit yang dioperasikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan dan mungkin mencari peluang untuk mendirikan fasilitasnya di Indonesia. Selain itu, di lokasi di mana rumah sakit yang dioperasikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan menjadi penyedia dominan atau satu-satunya penyedia layanan kesehatan di wilayah tersebut, pasien atau dokter mungkin mendukung rumah sakit atau fasilitas kesehatan lainnya di wilayah sekitarnya.

Beberapa pesaing bisnis *healthcare* Perseroan juga memiliki rencana untuk memperluas jaringan rumah sakit mereka, yang dapat menimbulkan tekanan harga dan perekrutan tenaga dokter pada bisnis *healthcare* Perseroan. Jika bisnis *healthcare* Perseroan terpaksa menurunkan harga layanannya atau tidak mampu untuk menarik pasien dan para dokter serta tenaga profesional kesehatan lain ke rumah sakit yang dioperasikan oleh bisnis *healthcare* Perseroan, maka pada akhirnya hal ini dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek usaha bisnis *healthcare* Perseroan.

iii. Risiko yang Berkaitan dengan Bisnis Ritel

1. Risiko Terjadinya Krisis di Bisnis Industri Ritel di Indonesia

Secara historis, Perseroan mengembangkan proyek ritel dan komersialnya berdasarkan pola strata-titled. Beberapa tahun terakhir ini dan untuk waktu yang akan datang, Perseroan akan mengembangkan properti ritel dan komersial berdasarkan pola sewa, dimana Perseroan tetap memiliki hak atas tanah dan properti yang dikembangkan, dan kemudian menyewakan ruang ritel dan komersial kepada penyewa.

Kinerja keuangan bisnis ritel Perseroan sangat berkaitan erat dengan kondisi ekonomi dan industri properti di Indonesia khususnya untuk sektor ritel. Permintaan atas ruang ritel selama ini sangat dipengaruhi oleh berbagai hal seperti pelemahan kondisi ekonomi nasional, regional maupun lokal; menurunnya kondisi keuangan perusahaan ritel besar; konsolidasi di sektor ritel Indonesia; berlebihnya pasokan ruang ritel di beberapa wilayah regional di Indonesia; meningkatnya pola belanja melalui katalog atau internet, dan juga beralihnya para penyewa yang menempati ruang ritel ke metode penjualan melalui internet atau e-commerce; perubahan peraturan perpajakan; dan perubahan peraturan Pemerintah.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

2. Risiko Berkurangnya *Tenant-Puller* dan *Traffic-Puller*

Keberadaan *tenant* yang merupakan *tenant-puller* dan *traffic-puller* merupakan salah satu komponen utama dalam suatu mal. *Tenant-puller* adalah *tenant* yang dapat menarik *tenant-tenant* lain untuk menyewa ruangan di mal tersebut, sedangkan *traffic-puller* adalah *tenant* yang dapat menarik pelanggan untuk mengunjungi mal tersebut yang biasanya merupakan *tenant* yang menyediakan produk atau jasa yang sedang populer sesuai tren saat tersebut. Berkurangnya *tenant-puller* dan *traffic-puller* akan membuat *tenancy mix* pada mal menjadi tidak menarik. Hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

iv. Risiko yang umumnya Dihadapi oleh Industri Perhotelan

Sejumlah faktor yang dapat mempengaruhi industri perhotelan dan berada di luar kontrol Perseroan, dapat berdampak negatif terhadap bisnis perhotelan Perseroan. Faktor-faktor tersebut meliputi: ancaman terorisme, munculnya wabah penyakit menular, kenaikan harga tiket pesawat dan biaya lainnya atau faktor lain yang mengurangi jumlah wisatawan; meningkatnya kompetisi dari hotel lain dapat mengurangi tingkat okupansi dan pendapatan; meningkatnya biaya akibat inflasi, kenaikan gaji karyawan atau biaya lainnya; kondisi yang tidak menguntungkan di luar negeri yang dapat mengurangi keinginan untuk berlibur atau perjalanan bisnis, dan juga kondisi perekonomian nasional atau daerah dimana hotel Perseroan beroperasi; perubahan peraturan Pemerintah yang dapat mempengaruhi berlakunya ijin yang dibutuhkan untuk mengoperasikan hotel Perseroan; dan dampak negatif akibat krisis di industri perhotelan.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

v. Risiko yang umumnya Dihadapi oleh *Portfolio Management*

Perseroan saat ini mengelola 1 REIT, yaitu LMIRT, melalui Perusahaan Anak. Sebagian dari pendapatan dihasilkan dari *management fee* dari REIT tersebut. Selain itu, strategi *capital recycling* Perseroan sangat terkait dengan kemampuan REIT dalam menerbitkan saham baru dan pendanaan melalui utang. Prospek Perseroan sebagian bergantung kepada kemampuan Perseroan menjual aset kepada LMIRT. Hasil penjualan aset tersebut akan dipergunakan oleh Perseroan untuk terus mengembangkan bisnis Perseroan.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

vi. Risiko yang umumnya Dihadapi oleh Tata Kelola Kota Mandiri

Perseroan berkomitmen memberikan layanan setelah penjualan yang berkelanjutkan pada unit properti yang dijual. Perseroan melalui Perusahaan Anak mengelola beberapa kota mandiri, *mixed used development* serta tata kelola air limbah dan air bersih. Dalam hal tata kelola limbah dan air bersih, Perseroan secara aktif terus meningkatkan kualitas layanan agar dapat terus menyediakan air bersih yang ramah lingkungan kepada warganya. Tata kelola kota mandiri ini bergantung terhadap perubahan peraturan pemerintah baik nasional maupun regional. Di samping itu, tata kelola mandiri juga bergantung pada ketersediaan teknologi pengelolaan limbah dan air bersih karena setelah beberapa waktu peralatan harus terus diperbarui untuk menjaga kualitas layanan air bersih. Perseroan secara aktif telah mengelola risiko dengan penerapan prosedur standar operasi yang ketat serta perlindungan asuransi.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

C. RISIKO UMUM

1. Kondisi Perekonomian Secara Makro dan Global

Perubahan kondisi ekonomi adalah suatu hal yang lazim dalam dinamika perekonomian global. Perekonomian suatu negara memiliki kecenderungan tren siklus naik turun dimana ada masa pertumbuhan dan penurunan ekonomi.

Dalam beberapa tahun terakhir, Amerika Serikat, Inggris dan beberapa negara anggota Uni Eropa mengalami penurunan peringkat kredit atau perubahan peringkat kredit menjadi negatif. Selain itu, kekhawatiran mengenai beban utang di berbagai negara Uni Eropa terus meningkat, termasuk kekhawatiran mengenai kesanggupan negara-negara tersebut untuk memenuhi kewajibannya di masa mendatang. Krisis ekonomi global yang berasal pada tahun 2008 juga menciptakan suatu periode dimana terjadi kekurangan ketersediaan kredit, penurunan penanaman modal asing langsung, kegagalan pada institusi keuangan global, penurunan nilai pasar saham global, perlambatan ekonomi global dan jatuhnya permintaan berbagai komoditas.

Tidak terdapat jaminan bahwa kondisi ekonomi yang tidak menguntungkan yang pernah terjadi di Indonesia dan Asia tidak akan terulang di masa mendatang. Kehilangan kepercayaan para investor pada sistem keuangan di negara berkembang dan pasar lainnya dapat mengakibatkan kenaikan volatilitas di pasar keuangan Indonesia dan internasional serta menghambat perkembangan ekonomi Indonesia dan ekonomi global.

Kecenderungan penurunan yang signifikan dan berkelanjutan pada ekonomi global, termasuk ekonomi Indonesia, seperti kenaikan tingkat suku bunga dan inflasi yang dapat mempengaruhi pendapatan masyarakat (*disposable income*), dapat mempengaruhi bisnis dan hasil usaha Perseroan. Situasi ekonomi global saat ini dapat berdampak pada Indonesia dan kegiatan usaha Perseroan. Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

2. Risiko Perubahan Peraturan Terkait Otonomi Daerah

Perseroan berkomitmen untuk mentaati semua peraturan perundangan, termasuk peraturan pemerintah pusat dan daerah yang berlaku di Indonesia. Dengan adanya otonomi daerah, pemerintah daerah dapat menetapkan tambahan peraturan atau menetapkan peraturan yang berbeda dengan daerah lainnya. Kegiatan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak yang tersebar di berbagai lokasi di Indonesia dapat dipengaruhi oleh peraturan tambahan maupun peraturan baru yang berbeda di masing-masing daerah. Hal tersebut dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

3. Risiko Perubahan Peraturan Pada Negara Lain Dimana Perseroan Juga Beroperasi

Perseroan juga memiliki kewajiban untuk mentaati peraturan perundangan dimana Perusahaan Anak beroperasi di luar negeri. Melalui manajer LMIRT, Perseroan mengoperasikan bisnis manajemen aset dibawah jurisdiksi negara Singapura. Perseroan telah secara aktif beradaptasi terhadap segala perubahan peraturan yang berlaku. Namun demikian, tidak terdapat jaminan bahwa Perseroan dapat memenuhi seluruh peraturan yang berlaku apabila terdapat perubahan peraturan di negara tersebut. Hal ini dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

4. Risiko Nilai Tukar Mata Uang

Perseroan terpapar risiko fluktuasi Rupiah terhadap mata uang asing, contohnya terkait pendanaan dengan utang obligasi dan pinjaman dalam USD. Laba atau rugi selisih kurs akan mempengaruhi laba bersih Perseroan. Nilai tukar Rupiah yang melemah terhadap mata uang asing dapat mengakibatkan implikasi negatif pada kondisi keuangan dan hasil operasional Perseroan. Perseroan telah melakukan lindung nilai (*hedging*) terhadap utang obligasi dalam USD, di samping itu juga aktif melakukan analisis sensitifitas baik pada pelemahan maupun penguatan mata uang Rupiah yang berdampak terhadap laba Perseroan.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

5. Risiko Ketergantungan Kepada Pemerintah Daerah dalam Perpanjangan Perjanjian-Perjanjian Tertentu yang Dimiliki Perseroan

Kelangsungan dari beberapa perjanjian yang dimiliki oleh Perseroan akan bergantung pada ijin perpanjangan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Misalnya Perseroan mengoperasikan Aryaduta Hotel Pekanbaru berdasarkan Perjanjian Kerja sama No. 55 tanggal 17 September 1993 (Perjanjian *Build, Operate, Transfer/BOT*), antara Perseroan dan Pemerintah Daerah. Perjanjian BOT tersebut memberikan Perseroan hak untuk membangun dan mengoperasikan hotel tersebut namun tidak memberikan hak atas tanah. Masa berlaku Perjanjian BOT adalah 25 tahun dengan pilihan untuk perpanjangan selama 10 tahun, namun tidak ada jaminan bahwa Pemerintah Daerah akan menyetujui perpanjangan Perjanjian BOT tersebut. Apabila perjanjian tersebut tidak diperpanjang lagi, maka akan berdampak negatif terhadap kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

6. Risiko Pengeluaran Biaya Tambahan Sehubungan Dengan Masalah Lingkungan

Perseroan tunduk kepada hukum dan peraturan yang mengatur lingkungan hidup Perseroan telah menyiapkan berbagai antisipasi strategis untuk mengurangi dampak risiko-risiko masalah lingkungan terhadap kinerja maupun kelangsungan hidup Perseroan. Sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan, Perseroan terlebih dahulu melakukan studi Analisis Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) tentang dampak lingkungan yang berpotensi untuk timbul, baik dampak sekarang maupun dampak yang akan timbul di kemudian hari, serta mencari jalan keluar untuk mengatasi dampak tersebut dimasa yang akan datang. Bagi Perseroan mempersiapkan cara-cara pemecahan masalah yang akan dihadapi dimasa yang akan datang akan mengurangi risiko lain yaitu: melindungi proyek/investasi agar melanggar undang-undang atau peraturan yang berlaku terutama terkait lingkungan hidup, melindungi proyek/investasi dari tuduhan pelanggaran atau suatu dampak negatif yang sebenarnya tidak dilakukan serta mengantisipasi masalah-masalah lingkungan yang akan dihadapi dimasa yang akan datang untuk mendukung pembangunan berkelanjutan dan mengantisipasi isu lingkungan global. Sesuai peraturan, apabila terdapat pencemaran atau perusakan lingkungan hidup pada proyeknya, pemilik properti harus menanggung biaya pemulihian fungsi lingkungan hidup yang signifikan terhadap kinerja Perseroan.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

7. Risiko Kegagalan Teknologi Informasi

Kinerja sistem dan teknologi informasi Perseroan sangat penting bagi operasi bisnis Perseroan. Kegagalan sistem yang menyebabkan gangguan dalam layanan atau ketersediaan sistem Perseroan dapat secara merugikan mempengaruhi operasional atau pendapatan Perseroan. Meskipun Perseroan telah menerapkan upaya perlindungan dan keamanan jaringan, server Perseroan rentan terhadap virus komputer, pembobolan dan gangguan serupa dari peretasan atau gangguan yang tidak sah. Terjadinya salah satu peristiwa ini dapat mengakibatkan interupsi, penundaan, kehilangan atau kerusakan data, yang semuanya dapat memiliki efek merugikan material terhadap posisi keuangan dan hasil usaha dan merugikan reputasi bisnis Perseroan.

8. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan dan Perusahaan Anak tidak lepas dari regulasi dan potensi gugatan hukum, dimana proses gugatan dapat memakan waktu dan biaya. Selanjutnya, apabila hasilnya berdampak buruk, maka hal ini dapat mempengaruhi reputasi, kinerja dan keuangan Perseroan dan Perusahaan Anak.

9. Risiko Keadaan Kahar

Terdapat beberapa risiko keadaan kahar yang berada di luar kendali Perseroan, seperti kebakaran, banjir, gempa, huru hara dan teroris. Perseroan mengelola risiko ini dengan melindungi aset-aset Perseroan melalui asuransi. Namun masih ada kemungkinan ada faktor risiko baru yang belum diidentifikasi pada saat ini, faktor risiko tersebut dapat dianalisa dan dilindungi oleh asuransi di kemudian hari.

Hal-hal tersebut dapat memberi dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja, dan prospek usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa semua faktor risiko material yang diketahui saat ini dalam melaksanakan kegiatan usaha telah diungkapkan berdasarkan bobot dari masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan dalam Prospektus.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak terdapat kejadian penting dan relevan yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen yaitu tanggal 31 Mei 2019 sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran atas laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo yang perlu diungkapkan dalam Prospektus ini.

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

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Perseroan, berkedudukan di Jakarta, pada awalnya didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana berdasarkan Akta Pendirian No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H. Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-6974.HT.01.01.TH.91 tanggal 22 November 1991, telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No.1299/Not/1991/PN.JKT.SEL tanggal 28 Desember 1991, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan No. 3593 Tahun 1992 (“**Akta Pendirian**”).

Sejak awal pendirian, Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan nama. Perubahan nama Perseroan yang pertama, dari sebelumnya bernama “PT Tunggal Reksakencana”, diubah menjadi “PT Prudential Land Development” berdasarkan Akta Risalah Rapat No. 248 tanggal 15 Juli 1992 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dimana perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. 02-8325.HT.01.04.TH'92 tanggal 6 Oktober 1992 (“**Akta No. 248/1992**”). Perubahan nama Perseroan yang kedua, nama “PT Prudential Land Development” diubah menjadi “PT Lippo Village” berdasarkan Akta Risalah Rapat No. 104 tanggal 5 Desember 1992 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dimana perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-69.HT.01.04.TH.93 tanggal 7 Januari 1993 (“**Akta No. 104/1992**”). Perubahan nama Perseroan yang ketiga, nama “PT Lippo Village” diubah menjadi “PT Lippo Karawaci” berdasarkan Akta Risalah Rapat No. 221 tanggal 18 Oktober 1995 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dimana perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. 02-17055. HT.01.04.TH'95 tanggal 26 Desember 1995 (“**Akta No. 221/1995**”). Perubahan nama Perseroan yang terakhir, nama “PT Lippo Karawaci” diubah menjadi “PT Lippo Karawaci, Tbk” berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 19 tanggal 3 Mei 1996 yang dibuat di hadapan Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, dimana perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. 02-7717. HT.01.04.TH.96 tanggal 22 Mei 1996 (“**Akta No. 19/1996**”).

Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan, dalam rangka Penawaran Umum Saham Perseroan kepada Masyarakat (“**IPO**”), Pasal 1 Anggaran Dasar Perseroan telah diubah berdasarkan Akta No. 19/1996, dimana para pemegang saham menyetujui perubahan nama Perseroan dari semula PT Lippo Karawaci diubah menjadi PT Lippo Karawaci, Tbk. Setelah itu, rencana IPO ditegaskan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 63 tanggal 9 April 1996 yang dibuat dihadapan Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta. Para pemegang saham menyetujui untuk merubah Pasal 4 ayat (2b) Anggaran Dasar Perseroan, modal ditempatkan dan disetor Perseroan telah ditingkatkan lagi dari semula Rp20,000.000.00000 (dua puluh miliar Rupiah) menjadi Rp137.400.000.00000 (seratus tiga puluh tujuh miliar empat ratus ratus Rupiah) (“**Akta No. 63/1996**”).

Dalam Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 29 Desember 1997 sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No.7 tanggal 29 April 1998 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Tangerang, telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-9636. HT.01.04.TH.98 tanggal 24 juli 1998 dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan ketentuan UUWDP dengan No. TDP 10031801717 di Kantor Pendaftaran Kodya Tangerang No. 064.1/

BH/004/XI/1998 tanggal 23 November 1998, dimana para pemegang saham menyetujui Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I (“**PUT I**”) sebanyak 607.796.000 (enam ratus tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp500,00 (lima ratus Rupiah) per saham, sehingga modal ditempatkan dan disetor menjadi sebanyak 987.668.500 (sembilan ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus enam puluh delapan ribu lima ratus) saham atau sebesar Rp493.834.250.000,00 (empat ratus sembilan puluh tiga miliar delapan ratus tiga puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) (“**Akta No. 7/1998**”).

Dalam Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan tanggal 15 Desember 2004 seperti yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 4 Februari 2005 yang dibuat oleh Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Serpong, telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-07114.HT.01.04.TH.2005 tanggal 17 Maret 2005 dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan ketentuan UUWDP dengan No. TDP 300617002162 di Kantor Pendaftaran Kota Tangerang No. 0094/BH.3006/V/2001 tanggal 11 April 2005, dimana para pemegang saham menyetujui Perseroan untuk melakukan penambahan modal melalui Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**PUT II**”) sejumlah 881.905.813 (delapan ratus delapan puluh satu juta sembilan ratus lima ribu delapan ratus tiga belas) saham baru dengan harga pelaksanaan sebesar Rp1.050,00 (seribu lima puluh Rupiah) per saham, sehingga modal ditempatkan dan disetor ditingkatkan dari semula Rp1.025.471.875.000,00 (satu triliun dua puluh lima miliar empat ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu tupiah) menjadi sebesar Rp1.466.424.781.500,00 (satu triliun empat ratus enam puluh enam miliar empat ratus dua puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu lima ratus Rupiah) (“**Akta No. 5/2005**”).

Dalam Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan tanggal 29 November 2010 seperti yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 42 tanggal 24 Desember 2010 dibuat di hadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Tangerang, telah diberitahukan kepada Menkumham dan dicatat di dalam *database* Sisminbakum Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasarnya dengan suratnya AHU-AH.01.10-00910 tanggal 11 Januari 2011, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan ketentuan UUPT dengan No. AHU-0002238.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 11 Januari 2011, dimana para pemegang saham menyetujui Perseroan untuk melakukan penambahan modal melalui Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**PUT III**”) sejumlah 4.325.537.924 (empat miliar tiga ratus dua puluh lima juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus dua puluh empat) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100,00 (seratus Rupiah) per saham, sehingga modal ditempatkan dan disetor menjadi sebanyak 21.627.689.619 (dua puluh satu miliar enam ratus dua puluh tujuh juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus sembilan belas) saham atau sebesar Rp2.162.789.961.900,00 (dua triliun seratus enam puluh dua miliar tujuh ratus enam puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah) (“**Akta No. 42/2010**”).

Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 42 tanggal 18 April 2019, dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, tentang perubahan Anggaran Dasar Perusahaan, yang telah: (i) memperoleh persetujuan, dicatatkan berdasarkan Surat Persetujuan dengan suratnya No. AHU-0021354.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 18 April 2019, dan (ii) diberitahukan kepada Menkumham dan dicatat di dalam *database* Sisminbakum Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dengan suratnya No. AHU-AH.01.03-0211345 tanggal 18 April 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai dengan ketentuan UUPT dengan No. AHU-0064106.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 18 April 2019 (“**Akta No. 42/2019**”). Akta No. 42/2019 memutuskan hal-hal sebagai berikut.

1. Menyetujui atas penyesuaian Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 19 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 95 Tahun 2015 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.
2. Menyetujui perubahan Pasal 4 ayat 1 menjadi: Modal Dasar Perseroan berjumlah Rp9.200.000.000.000,00 terbagi atas 92.000.000.000 saham masing-masing bernilai nominal Rp100 per saham.

3. Menyetujui perubahan Pasal 15 ayat 3 menjadi: Anggota Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk masa jabatan 1 (satu) periode yaitu terhitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham yang mengangkat anggota Direksi tersebut sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham tahunan yang kedua setelah pengangkatan mereka, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan Rapat yang memutuskan pemberhentianya, kecuali apabila tanggal pemberhentianya ditentukan lain oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
4. Menyetujui perubahan Pasal 18 ayat 5 menjadi: Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk masa jabatan 1 (satu) periode yaitu terhitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham yang mengangkat anggota Dewan Komisaris tersebut sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham tahunan yang kedua setelah pengangkatan mereka, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan Rapat yang memutuskan pemberhentianya, kecuali apabila tanggal pemberhentianya ditentukan lain oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
5. Menyetujui perubahan Pasal 22 ayat 5 menjadi: Pemberitahuan mengenai dividen dan dividen sementara diumumkan sedikit-dikitnya dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran luas/nasional, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
6. Menyetujui untuk menyusun kembali seluruh ketentuan dalam Anggaran Dasar sehubungan dengan perubahan sebagaimana disebutkan sebelumnya.
7. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan berkaitan dengan keputusan mata acara Rapat, termasuk menyusun dan menyatakan kembali seluruh Anggaran Dasar dalam suatu Akta Notaris dan menyampaikan kepada instansi yang berwenang untuk mendapatkan persetujuan dan/ atau tanda penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar, melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna untuk keperluan tersebut dengan tidak ada satupun yang dikecualikan, termasuk untuk mengadakan penambahan dan/atau perubahan dalam perubahan Anggaran Dasar tersebut dipersyaratkan oleh instansi yang berwenang.

Sesuai dengan hasil keputusan RUPS, Akta No. 42/2019 memuat Anggaran Dasar Perseroan yang telah diubah dan disusun kembali untuk, antara lain, meningkatkan modal dasar dalam rangka PUT IV.

1. PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Komposisi permodalan dan pemegang saham Perseroan berdasarkan Anggaran Dasar dan DPS Perseroan pada tanggal 30 April 2019 yang diterbitkan oleh BAE adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp100 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang Saham			
PT Inti Anugerah Pratama	8.395.755.911	839.575.591.100	36,87
PT Primantara Utama Sejahtera	2.181.228.577	218.122.857.700	9,58
PT Metropolis Propertindo Utama	2.012.280.000	201.228.000.000	8,84
PT Multipolar Tbk	1.209.688.800	120.968.880.000	5,31
John Riady (Direktur)	170.000	17.000.000	0,00
Masyarakat*	8.972.461.831	897.246.183.100	39,40
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali			
Pembelian saham kembali (<i>Treasury Stock</i>)	306.104.500	30.610.450.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	23.077.689.619	2.307.768.961.900	
Jumlah Saham Dalam Portefel	68.922.310.381	6.892.231.038.100	

Keterangan:

* Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada perubahan struktur modal yang terjadi.

2. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERUSAHAAN ANAK DAN ENTITAS USAHA

Perseroan memiliki Perusahaan Anak yang dimiliki secara langsung dan tidak langsung yang signifikan yang terkonsolidasi dalam laporan keuangan konsolidasian, dengan ringkasan sebagai berikut:

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)	Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
1.	Theta Capital Pte Ltd*	Investasi	100 (langsung)	-	2012	Aktif	
2.	Theta Kemang Pte Ltd*	Perdagangan	100 (melalui Theta Capital Pte Ltd.)	100	2012	Aktif	
3.	Lippo Karawaci Corporation Pte Ltd	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (langsung)	-	2006	Tidak aktif	
4.	LK Reit Management Pte Ltd	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui Lippo Karawaci Corporation Pte Ltd. dan Mainland Real Estate Ltd)	100	2006	Tidak aktif	
5.	Jesselton Investment Limited	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (langsung)	-	2007	Tidak aktif	
6.	Peninsula Investment Limited	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui Jesselton Investment Limited)	100	2007	Tidak aktif	
7.	LMIRT Management Ltd	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui Peninsula Investment Limited)	100	2007	Aktif	Capital Market Services License
8.	PT Primakreasi Propertindo*	Real Estat	99,99 (langsung)	-	2006	Tidak aktif	Surat Izin Usaha Perdagangan ("SIUP") - Besar No. 0022/PB/IV/BPMPTSP/2015 tanggal 9 Agustus 2016 (berlaku hingga tanggal 8 April 2020).
9.	PT Surplus Multi Makmur	Real Estat	90 (melalui PT Mujur Sakti Graha)	90	2006	Tidak aktif	- NIB No. 9120200532539 tanggal 23 Mei 2019 - SIUP tertanggal 9 April 2019
10.	PT Arta Sarana	Investasi, Perdagangan dan Jasa	90 (melalui PT Surplus Multi Makmur)	90	1979	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0065/IUP/VIII/2017/DPMPTSP tanggal 07 Agustus 2017 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)
11.	PT Menara Tirta Indah	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Graha Solusi Mandiri)	100	2008	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0021/PB/IV/BPMPT/2014 tanggal 04 Agustus 2017 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)
12.	PT Nilam Biru Bersinar	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2007	Tidak aktif	SIUP No. 0208/PM/IV/BPPMPT/2014 tanggal 02 April 2014 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).
13.	PT Gloria Mulia	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2007	Tidak aktif	SIUP No. 0210/PM/IV/BPPMPT/2014 tanggal 02 April 2014 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).
14.	PT Graha Solusi Mandiri	Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2007	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 3459/24.1PB/31.74-1.824.27/2015 tanggal 27 Juli 2015 (berlaku sampai 27 Juli 2020)
15.	PT Mandiri Cipta Gemilang	Real Estat	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2003	Aktif	SIUP - Besar No. 14/24.1PB.7/31.73-1.824.27/e/2018 tanggal 08 Januari 2018 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)
16.	PT Titian Semesta Raya	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Mandiri Cipta Gemilang, PKP)	100	2007	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 376/24.1.0/31.73.00.00/1.824.271/2015 tanggal 25 Februari 2015 (berlaku sampai 25 Februari 2020)
17.	PT Adijaya Pratama Mandiri	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Mandiri Cipta Gemilang, PKP)	100	2013	Aktif	SIUP - Menengah No. 1066/24.1PM/7/31.73-1.824.27/e/2017 tanggal 17 Oktober 2017 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)
18.	PT Bahtera Perkasa Makmur*	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Mandiri Cipta Gemilang, PKP)	100	2012	Aktif	- NIB No. 9120107420396 tanggal 9 April 2019 - SIUP tertanggal 9 April 2019
19.	PT Bimasakti Jaya Abadi	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Mandiri Cipta Gemilang, PKP)	100	2011	Aktif	- NIB No. 9120000542731 tanggal 23 Mei 2019 - SIUP - Besar No. 04976-04/PB/1.824.271 tanggal 07 Agustus 2014 (berlaku sampai 07 Agustus 2019)
20.	PT Kuta Beach Paragon	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Bimasakti Jaya Abadi, PT Grand Villa Persada)	100	2007	Tidak aktif	- NIB No. 9120000521197 tanggal 19 Mei 2019 - SIUP tanggal 19 Mei 2019
21.	PT Graha Buana Utama	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Kuta Beach Paragon, PKP)	100	2006	Tidak aktif	SIUP No. 0528/PM/XII/BPPMPT/2012 tanggal 06 Desember 2012 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)
22.	PT Berkat Langgeng Jaya	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Graha Buana Utama, PT Kuta Beach Paragon)	100	2006	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 0247/PM/V/BPPMPT/2012 tanggal 05 Agustus 2015 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).
23.	PT Pamor Paramita Utama*	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Berkat Langgeng Jaya, PT Graha Buana Utama)	100	2009	Aktif	- NIB No. 8120218172632 tanggal 23 November 2018 - SIUP No. 01712-01/PB.1824.271 tanggal 04 Maret 2013 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha)

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Persentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
24.	PT Satyagraha Dinamika Unggul*	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	70 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	70	2012	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120406322118 tanggal 21 Maret 2019 - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Maret 2019. 	
25.	PT Lumbung Mas Trijaya	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2013	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 8120214261895 tanggal 19 Desember 2018 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 10 Januari 2019 	
26.	PT Karyatama Buana Cemerlang	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Lumbung Mas Trijaya, PT Dwi Prabu Sakti)	100	2007	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120207552971 tanggal 27 Mei 2019 - SIUP tanggal 27 Mei 2019 	
27.	PT Pancuran Intan Makmur	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2013	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120203212309 tanggal 20 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 25 Februari 2019 	
28.	PT Cipta Mutiara Sukses	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2014	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120000551775 tanggal 17 Mei 2019 - SIUP tanggal 17 Mei 2019 	
29.	PT Manyala Harapan	Pembangunan, Pedagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2013	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/00381-BPPMPTSP/30-03/PM/II/2016 tanggal 20 Februari 2016 (berlaku sampai 20 Februari 2021)	
30.	PT Andromeda Sakti	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan, Transportasi, Pertanian, Perbengkelan dan Jasa	100 (melalui PKP, PT Grand Villa Persada)	100	2011	Aktif	Surat Izin Usaha Pusat Perbelanjaan No. 503.5/01/KOTA/02/III/2016 tanggal 29 Desember 2016 (berlaku sampai 29 Desember 2021)	
31.	PT Sentra Dwimandiri*	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Transportasi, Pertanian, Percetakan, Perbengkelan dan Jasa	100 (langsung)	-	2008	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 8120219062991 tanggal 29 Oktober 2018 - SIUP – Besar No. 4438/24.1PB.7/31.74-1.824.27/e/2016 tanggal 7 Desember 2016 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha). 	
32.	PT Sentra Realtindo Development	Perbaikan Rumah	100 (melalui SDM, PD)	100	2006	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120209271183 tanggal 18 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Februari 2019 	
33.	PT Golden Pradamas	Real Estat	100 (melalui SDM, PD)	100	1993	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 503/00305-BPPMPTSP/30-03-PB/II/2015 tanggal 27 Februari 2015 (berlaku sampai 27 Februari 2020)	
34.	PT Mulia Bangun Semesta	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	100 (melalui PT Golden Pradamas, SDM)	100	1994	Aktif	SIUP - Menengah No. 503/00849-BPPMPTSP/30-03/PM/IV/2015 tanggal 02 April 2015 (berlaku sampai 02 April 2020)	
35.	PT Villa Permata Cibodas	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Transportasi, Pertanian, Percetakan, Perbengkelan dan Jasa	100 (melalui PT Mulia Bangun Semesta, PT Golden Pradamas)	100	1994	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120305511162 tanggal 16 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 16 Mei 2019 	
36.	PT Muliäsentosa Dinamika	Real Estat	100 (melalui PT Mulia Bangun Semesta, TMDK, SDM, PD)	100	1993	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 8120311100427 tanggal 2 November 2018 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 8 Maret 2019 	
37.	PT Sentra Asritama Realty Development*	Instalasi dan Pengelolaan Air	100 (melalui SDM, PD)	100	1994	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP - Besar No. 503/6546/35/PT/VI/DPMPTSP/2017 tanggal 21 Juni 2017 (berlaku sampai 20 Juni 2020). - NIB No. 8120110291542 tanggal 14 Desember 2018 - Surat Izin Pengusahaan Air Tanah No. 570/168/SIPA/DPMPTSP/IV/2019 tanggal 2 April 2019 (berlaku selama kondisi air tanah masih memungkinkan untuk dimanfaatkan ditinjau dari segi teknis hidrogeologi). 	
38.	PT Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci*	Pengelolaan Kota	100 (melalui SARD, PD)	100	2006	Aktif	SIUP - Besar No. 503/01276-BPMPTSP/30-03-PB/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 (berlaku hingga tanggal 21 Mei 2020)	
39.	PT Manunggal Bumi Sejahtera	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui SDM, PD)	100	2013	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120102582933 tanggal 23 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 23 Mei 2019 	
40.	PT Asiatic Sejahtera Finance	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Manunggal Bumi Sejahtera, SRD)	100	1982	Aktif	Izin Usaha Leasing No. KEP-037/KM.5/2006 tanggal 20 Februari 2006 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya)	
41.	Bridgewater International Ltd*	Investasi dan Perdagangan	100 (melalui SDM dan PD)	100	2006	Aktif	Special License No. CSL 095 tanggal 8 Mei 2007	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)				
42.	Brightlink Capital Limited	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui SDM)	100			Tidak aktif	
43.	Evodia Strategic Investment Limited	Investasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui SDM)	100			Tidak aktif	
44.	PT Wisma Jatim Propertindo*	Jasa	100 (langsung)	-	2008	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120300501569 tanggal 16 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 16 Mei 2019 	
45.	PT Harapan Utama Perkasa	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2017	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 511.3/SIUP/1002/DPMPTSP-PPK/2017 tanggal 14 Juli 2017 (berlaku sampai 14 Juli 2022)	
46.	PT Kemangparagon Mall	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2007	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120200521368 tanggal 16 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 16 Mei 2019 	
47.	PT Wahana Usaha Makmur	Real Estat	100 (melalui PT Kemangparagon Mall, WJP)	100	2004	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120000522435 tanggal 23 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 23 Mei 2019 	
48.	PT Almaron Perkasa	Real Estat	100 (melalui PT Wahana Usaha Makmur, PT Kemangparagon Mall)	100	1990	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120307450484 tanggal 8 April 2019 - SIUP - Besar No. 260/24.1PB.1/31.74-1.824.27/e/2016 tanggal 26 Juli 2016 (berlaku sampai 23 Juni 2021) 	
49.	PT Gelora Raya Semesta	Perdagangan dan Pembangunan	100 (melalui PT Almaron Perkasa, PT Wahana Usaha Makmur)	100	2011	Aktif	SIUP - Menengah No. 0326/PM/VII/BPPMPT/2012 tanggal 05 Februari 2015 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya)	
50.	PT Prima Aman Sarana*	Jasa	100 (melalui PT Almaron Perkasa, PT Wahana Usaha Makmur)	100	2005	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120308410084 tanggal 8 April 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tertanggal 8 April 2019 	
51.	PT Kemang Multi Sarana	Real Estat dan Pembangunan Kota	100 (melalui PT Almaron Perkasa, PT Wahana Usaha Makmur)	100	2005	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120000501792 tanggal 19 Mei 2019 - SIUP tanggal 19 Mei 2019 	
52.	PT Lipposindo Abadi*	Perdagangan	100 (melalui WJP, MRS)	100	2004	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120202201589 tanggal 18 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Februari 2019 	
53.	PT Kemuning Satiatama*	Perdagangan	100 (melalui LSA, WJP, MRS)	100	1998	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120108272415 tanggal 21 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Februari 2019 	
54.	PT Ariasindo Sejati	Perdagangan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	1990	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120401571854 tanggal 15 Mei 2019 - SIUP - Menengah No. 15448-04/PMP/1.824.271 tanggal 01 April 2014 (berlaku sampai 01 April 2019). Perpanjangan dalam proses melalui OSS. 	
55.	PT Unitech Prima Indah	Real Estat	100 (melalui PT Ariasindo Sejati, WJP)	100	2002	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120106591566 tanggal 16 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 16 Mei 2019 	
56.	PT Karunia Persada Raya	Perdagangan	100 (melalui WJP, MRS)	100	1994	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120209252709 tanggal 20 Februari 2019 - SIUP - Kecil No. 0049/MIKRO/II/BPPMPT/2013 tanggal 27 Februari 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya). 	
57.	PT Pendopo Niaga	Real Estat	100 (melalui PT Karunia Persada Raya)	100	1999	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 8120218201882 tanggal 18 Desember 2018 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 10 Januari 2019 	
58.	PT Karunia Alam Damai	Perdagangan	100 (melalui WJP, MRS)	100	1994	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120009241299 tanggal 19 Februari 2019 - SIUP tanggal 25 Februari 2019 	
59.	PT Jagatperta Nusantara	Real Estat	100 (melalui PT Karunia Alam Damai, WJP)	100	1995	Aktif	IUPP No. 503/10-27/IUPP-1/V/2014, tanggal 16 Juni 2014 (tanggal daftar ulang 16 Juni 2019)	
60.	PT Kemang Village	Perdagangan	100 (melalui WJP, MRS)	100	2005	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0023/PB/IV/BPMPTSP/2015 tanggal 01 Juni 2016 (berlaku sampai 08 April 2020)	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
61.	PT Menara Bhumimegah	Jasa	100 (melalui PT Kemang Village, WJP)	100	2005	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 3528/24.1PB/31.74-1.824.27/2015 tanggal 31 Juli 2015 (berlaku sampai 31 Juli 2020)	
62.	PT Jaya Usaha Prima	Real Estat	100 (melalui WJP, PT Menara Bhumimegah)	100	2005	Tidak aktif	- NIB No. 9120107592939 tanggal 23 Mei 2019 - SIUP tanggal 23 Mei 2019	
63.	PT Persada Mandiri Abadi	Real Estat	100 (melalui PT Jaya Usaha Prima, WJP)	100	2004	Aktif	- NIB No. 9120101501489 tanggal 18 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 18 Mei 2019	
64.	PT Adhi Utama Dinamika	Real Estat	100 (melalui PT Kemang Village, PT Menara Bhumimegah)	100	2005	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 97/24.1PB.7/31.74-1.824.27/e/2017 tanggal 16 Februari 2017 (berlaku sampai 16 Februari 2022)	
65.	PT Menara Perkasa Megah	Real Estat dan Pengembangan Kota	100 (melalui WJP, MRS)	100	2004	Aktif	- NIB No. 9120104581978 tanggal 17 Mei 2019 - SIUP tanggal 17 Mei 2019	
66.	PT Pelangi Cahaya Intan Makmur	Perdagangan	87,5 (melalui PT Menara Perkasa Megah, PT CB Capital)	88	2005	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/12125.A/436.6.11/2012 tanggal 21 Desember 2012 (berlaku selama masih menjalankan kegiatan usaha).	
67.	PT Surya Mitra Jaya	Perdagangan dan Jasa	87,5 (melalui PT Pelangi Cahaya Intan Makmur, PT Menara Perkasa Megah)	88	2005	Aktif	SIUP-Mengeng No. 503/544.A/436.7.17/2018 tanggal 17 Januari 2018 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya)	
68.	PT Kreasi Megatama Gemilang	Pembangunan, Industri, Agribisnis, Transportasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100	2006	Tidak aktif	- NIB No. 9120100370494 tanggal 9 Maret 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 9 Maret 2019	
69.	PT Lippo Malls Indonesia	Jasa	100 (melalui KMG, PT Menara Perkasa Megah, PT Prudential Hotel Development, PT Direct Power, PT Bathara Brahma Sakti, WJP, PT Menara Bhumimegah)	100	2006	Aktif	- NIB No. 9120404232419 tanggal 21 Februari 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 21 Februari 2019	
70.	PT Mulia Citra Abadi	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan, Transportasi, Perindustrian, Pertanian, dan Jasa	100 (melalui LMI, PT Kilau Intan Murni)	100	2012	Aktif	- NIB No. 9120206592026 tanggal 22 Mei 2019 - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 22 Mei 2019	
71.	PT Sky Parking Indonesia	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	100 (melalui LMI, PT Kilau Intan Murni)	100	2016	Tidak aktif	SIUP - Besar No. tanggal 27 Maret 2015 (berlaku sampai 27 Maret 2020)	
72.	PT Sky Parking Nusantara	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	70 (melalui PT Sky Parking Indonesia)	70	2016	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 503/00728-BPMPTSP/30-03-PB/II/2015 tanggal 27 Maret 2015 (berlaku sampai 27 Maret 2020)	
73.	PT Sky Parking Utama	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	70 (melalui PT Sky Parking Nusantara, PT Sky Parking Indonesia)	70	2015	Aktif	- NIB No. 9120206452732 tanggal 23 April 2019 - SIUP - Besar No. 503/00789-BPMPTSP/30-03-PB/II/2015 tanggal 27 Maret 2015 (berlaku sampai 27 Maret 2020)	
74.	PT Irama Karya Megah	Perdagangan, Pembangunan dan Jasa	100 (melalui LMI, PT Kilau Intan Murni)	100	2012	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/01892-BP2T/30-03/PM/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012 (berlaku sampai 31 Agustus 2017). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.	
75.	PT Saputra Karya	Real Estat dan Pengembangan Kota	100 (melalui WJP, MRS)	100	2005	Aktif	SIUP - Besar No. 503/3557.A/436.6.11/2015 tanggal 01 April 2015 (berlaku sampai 01 April 2020)	
76.	PT Anugerah Bahagia Abadi	Real Estat	100 (melalui WJP, MRS)	100	2014	Tidak aktif	- NIB No. 9120304352726 tanggal 22 Maret 2019. - SIUP - tanggal 22 Maret 2019	
77.	PT Internusa Prima Abadi	Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian, Pertambangan, Transportasi, Pertanian, Percetakan dan Perbangunan	85 (melalui PT Anugerah Bahagia Abadi, PT Wijaya Wisesa Realty)	85	2014	Tidak aktif	- NIB No. 9120407232279 tanggal 27 Februari 2019. - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 8 Maret 2019.	
78.	PT Bangun Bina Bersama	Real Estat	85 (melalui PT Internusa Prima Abadi, PT Anugerah Bahagia Abadi)	85	2014	Aktif	- NIB No. 9120304340317 tanggal 1 Maret 2019. - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 8 Maret 2019.	
79.	PT Satriamandiri Idola Utama	Real Estat	85 (melalui WJP, MRS)	85	2008	Aktif	- NIB No. 9120101310397 tanggal 9 Maret 2019. - Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) tanggal 9 Maret 2019.	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
80.	PT Direct Power	Perdagangan, Real Estat, Industri, Percetakan, Agribisnis Transportasi dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100		2003	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120000531672 tanggal 17 Mei 2019 - SIUP tanggal 17 Mei 2019
81.	PT Sarana Global Multindo	Pembangunan, Transportasi, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100		2006	Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120000301718 tanggal 11 Maret 2019 - SIUP tanggal 11 Maret 2019
82.	PT Guna Sejahtera Karya	Pembangunan, Industri, Agribisnis, Pertamaman, Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Sarana Global Multindo)	100		2006	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 07211-01/1.824.271 tanggal 13 November 2012 (berlaku sampai 13 November 2017). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.
83.	PT Citra Sentosa Raya	Perdagangan, Real Estat, Industri, Agribisnis, Transportasi dan Jasa	100 (melalui WJP)	100		2004	Tidak aktif	SIUP - Kecil No.06978/P-01/1.824.271 tanggal 05 Juni 2012 (berlaku sampai 05 Juni 2017). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.
84.	Rosenet Limited	Investasi	100 (melalui WJP)	100		2006	Tidak aktif	
85.	PT Sandiego Hills Memorial Park	Perdagangan, Pembangunan, Transportasi dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100		2006	Aktif	SIUP - Menengah No. 503/11997/516/PT/XI/BPMPT/2016/P.2 tanggal 22 November 2016 (berlaku sampai 31 Desember 2019)
86.	PT Karyaalam Indah Lestari	Pembangunan, Perdagangan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui WJP, MRS)	100		2015	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 0141/PM/I/BPMPTSP/2015 tanggal 20 Februari 2015 (berlaku sampai 20 Februari 2020)
87.	PT Lippo Cikarang Tbk*	Real Estat	54,37 (melalui PT Mulia Sentosa Dinamika, PT Kemuning Satyalama, LMI, SRD, GTC)	54		2008	Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri No. 293/I/PMNDN/1989 tanggal 20 Mei 1989 - Izin Titar Kawasan Industri No. 145/T/INDUSTRI/1992 tanggal 24 Mei 1992 - Persetujuan Perubahan Nama No 523/III/PMDN/1992, dari semula PT Gunung cermai Inti menjadi PT Lippo City Development tanggal 16 Juni 1992 - Persetujuan Perubahan Nama No 1325/A-6/1995, dari semula PT Lippo City Development menjadi PT Lippo Cikarang tanggal 25 Oktober 1995 - NPWP No. 01.438.224.6-431.001 tanggal 1 Juli 2006; - Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor: 503.09/3-026/DPMPTSP/PB-03/III/2017 tanggal 16 Maret 201 - Tanda Daftar Perusahaan (TDP) No. 100716800191 tanggal 8 Mei 2018 - Nomor Induk Berusaha (NIB) : 9120003101236 tanggal 13 Januari 2019
88.	PT Great Jakarta Inti Development	Pengelolaan Kota dan Real Estat	54,37 (melalui LPCK, Pt Kreasi Duniakeluarga)	54		1998	Aktif	SIUP - Besar No.503.09/3-027/BPPT/PB-02/XII/2011 tanggal 14 Desember 2011 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
89.	PT Tunas Pundi Bumi	Pengelolaan Kota	54,37 (melalui LPCK, PT Great Jakarta Inti Development)	54		2008	Aktif	SIUP - Besar No.503.09/3-016/DPMPTSP/PB-00/III/2017 tanggal 16 Maret 2017 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
90.	PT Tirta Sari Nirmala	Pengelolaan Air Bersih dan Limbah	54,37 (melalui LPCK, PT Great Jakarta Inti Development)	54		1995	Aktif	SIUP - Besar No.503.09/2-791/BPMPT/PM-00/IX/2013 tanggal 26 September 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
91.	PT Waska Sentana	Real Estat	54,37 (melalui LPCK, PT Great Jakarta Inti Development)	54		1982	Aktif	SIUP - Kecil No.503.09/1-2299/BPPT/PK-00/XII/2012 tanggal 26 Desember 2012 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
92.	PT Swadaya Teknopolis	Real Estat	54,37 (melalui LPCK, PT Great Jakarta Inti Development)	54		1997	Aktif	SIUP - Kecil No.503.09/1-1519/BPPT/PK-00/XII/2011 tanggal 05 Desember 2011 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
93.	Premium Venture International Ltd	Investasi	54,37 (melalui PT Swadaya Teknopolis)	54		2015	Tidak aktif	
94.	PT Cahaya Ina Permai	Real Estat	54,37 (melalui PT Lippo Cikarang, Tbk., PT Great Jakarta Inti Development)	54		1995	Tidak aktif	SIUP - Mikro No.503.09/1-045/BPMPT/MIKRO-001/X/2013 tanggal 25 September 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
95.	PT Megakreasi Cikarang Damai	Real Estat	54,37 (melalui PT Lippo Cikarang, Tbk.)	54			Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120207530684 tanggal 13 Mei 2019. - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tanggal 13 Mei 2019.
96.	PT Megakreasi Cikarang Permai	Real Estat	54,37 (melalui PT Lippo Cikarang, Tbk.)	54			Tidak aktif	<ul style="list-style-type: none"> - NIB No. 9120306510173 tanggal 7 Mei 2019. - Ijin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan) tanggal 7 Mei 2019.
97.	PT Lippo Diamond Development	Real Estat	51 (melalui PT Lippo Cikarang, Tbk.)	51			Aktif	Izin Prinsip Penanaman Modal Asing Nomor: 3047/I/IP/PMA/2015 tanggal 17 Nopember 2015.

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
98.	PT Siloam International Hospitals Tbk	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Megapratama Karya Persada, PT Lippo Karawaci Tbk.)	51		Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - No. 30.03.1.86.11428 tanggal 10 Maret 2017 (berlaku sampai 20 Januari 2022) - Surat ijin Operasional Tetap Rumah Sakit No. P2T/5/03.23/02/X/2014 tanggal 20 Oktober 2014 (Siloam Hospital Surabaya). - Izin Operasional Tetap Rumah Sakit Umum Siloam Kebon Jeruk No. 3936 tahun 2014 tanggal 8 Nopember 2014 - Perpanjangan ijin Operasional Tetap No. 09/36/IOT/Kes/BKPMPT/2015 tanggal 1 Desember 2015 - Izin Operasional Rumah Sakit Umum Siloam TB Simatupang No. 34/2.5/31-1.77/2016 tanggal 22 Desember 2016 - Sertifikat Izin Operasional Rumah Sakit MRCCC Siloam Sembanggi No. 5/1/10/KES/PMDN/2017 tanggal 8 Mei 2017 - Izin Operasional Siloam Hospital Makassar No. 3/J.09/PTSP/2018 tanggal 3 April 2018 - Izin Operasional Rumah Sakit Umum Kelas B (RSU Siloam Bali) No. 440/7088/IV-A/DISPMPT/2018 tanggal 1 Agustus 2018 - Izin Operasional Rumah Sakit Umum Kelas B Siloam Hospitals Manado No. 503/DPMPTSPD/I/O/177/VIII/2018 tanggal 3 Agustus 2018 	
99.	PT Siloam Graha Utama	Perdagangan, Pembangunan Transportasi dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2006	Tidak aktif	SIUP - Kecil No.08289-03/PK/1.824.271 tanggal 12 Oktober 2012 (berlaku sampai 12 Oktober 2017). Perpanjangan dalam proses.	
100.	PT East Jakarta Medika	Pelayanan Kesehatan	40,76 (melalui PT Siloam Graha Utama, PT Nusa Medika Perkasa)	41	2001	Aktif	Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas No. 100718602620 tanggal 27 September 2016 (berlaku sampai 13 September 2021)	
101.	PT Guchi Kencana Emas	Pembangunan dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2007	Tidak aktif	SIUP - Menengah No.09658-04/PMP/P/1.824.271 tanggal 10 Desember 2012 (berlaku sampai 10 Desember 2017). Perpanjangan dalam proses.	
102.	PT Golden First Atlanta	Kesehatan dan Pedagang Besar Farmasi	42,37 (melalui PT Guchi Kencana Mas, PT Siloam International Hospitals Tbk)	42	2002	Aktif	Ijin Operasional Penyelenggaraan Rumah Kelas B Sakit Siloam Jambi No. 104/2015 tanggal 1 Juli 2015	
103.	PT Prawira Tata Semesta	Perdagangan, Pembangunan, Industri, Pertambangan, Transportasi Darat, Pertanian, Percetakan, Perbengkelan dan Jasa kecuali Jasa di bidang Hukum dan Pajak	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2009	Tidak aktif	SIUP - Kecil No.04195-01/1.824.271 tanggal 26 September 2011 (berlaku sampai 26 September 2016). Perpanjangan dalam proses.	
104.	PT Balikpapan Damai Husada	Kesehatan yang meliputi Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan, Poliklinik, serta Kegiatan Usaha Lain	40,69 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	41		Aktif	<ul style="list-style-type: none"> - Surat ijin Operasional Rumah Sakit No. 503/01/SK/BPPMD-PTSP/V/2013 tanggal 6 Mei 2013 (berlaku sampai dengan 6 Mei 2018). - NIB No. 9120102580229 tanggal 2 Mei 2019 	
105.	PT Pancawarna Semesta	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2012	Tidak aktif	SIUP - Kecil No.503/00880-BPMPTSP/30-03/PK/IV/2015 tanggal 10 April 2015 (berlaku sampai 10 April 2020).	
106.	PT Diagram Healthcare Indonesia	Pelayanan Kesehatan	40,84 (melalui PT Pancawarna Semesta)	41	2004	Aktif	SIUP - Besar No.0018/10-27/PB/VII/2012 tanggal 02 Agustus 2012 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	
107.	PT Kusuma Primadana	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2012	Tidak aktif	SIUP - Menengah No.503/00883-BPMPTSP/30-03/PK/IV/2015 tanggal 10 April 2015 (berlaku sampai 10 April 2020).	
108.	PT Adijaya Buana Sakti	Kesehatan yang meliputi Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan, Poliklinik, serta Kegiatan Usaha Lain	40,8 (melalui PT Kusuma Primadana, PT Metropolis Propertindo)	41	2011	Tidak aktif	SIUP - Menengah No.03438-05/PM/1.824.271 tanggal 13 Juli 2012 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
109.	PT RS Siloam Hospital Sumsel	Jasa, Pembangunan, Perdagangan, Perbengkelan, Pengangkutan Darat, Perindustrian, Percetakan dan Pertanian	42,03 (melalui PT Adijaya Buana Sakti, PT Siloam Sumsel Kemitraan)	42	2011	Aktif	Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120306250874 tanggal 07 Februari 2019	
110.	PT Tunggal Pilar Perkasa	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Megapratama karya Persada)	51	2013	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/01470-BPMPTSP/30-03/PM/VI/2015 tanggal 05 Juni 2015 (berlaku sampai 05 Juni 2020).	
111.	PT Gramari Prima Nusa	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Aktif	Ijin Operasional dan Klasifikasi Rumah Sakit Kelas B Siloam Dhurgasurya No. 440.442/14797/IV/Tahun 2015 tanggal 10 April 2015	
112.	PT Krisolis Jaya Mandiri	Jasa Kesehatan dan Rumah Sakit	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Aktif	SIUP - Besar No. 075-1/BPPT-510/PB/007/02/II/2014 tanggal 06 Februari 2014 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	
113.	PT Ambon Bangun Nusa (d/h / formerly PT Kusuma Bhakti Anugerah)	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 0906/25-05/PM/DPMPTSP/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017 (berlaku sampai 31 Oktober 2020).	
114.	PT Agung Cipta Raya	Perdagangan, Perindustrian dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/00264-BP2T/30-03/PM/II/2013 tanggal 08 Februari 2013 (berlaku sampai 08 Februari 2018). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.	
115.	PT Mega Buana Bhakti	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2012	Aktif	SIUP - Menengah No. 503/00277-BP2T/30-03/PM/II/2013 tanggal 08 Februari 2013 (berlaku selama masih melakukan kegiatan usaha)	
116.	PT Taruna Perkasa Megah	Perdagangan, Perindustrian dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51		Aktif	Izin Operasional Rumah Sakit No. 503/6668 tanggal 20 Juni 2017 (berlaku hingga 20 Juni 2022).	
117.	PT Tataka Bumi Karya	Perdagangan, Perindustrian dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51		Aktif	SIUP - Menengah No. 517/0008/PM/B/BPPTPM/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).	
118.	PT Koridor Usaha Maju	Perdagangan, Perindustrian dan Jasa	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51		Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/02682-BPMPTSP/30-03/PM/X/2015 tanggal 24 Oktober 2015 (berlaku sampai 24 Oktober 2020).	
119.	PT Medika Sarana Traliansia	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan, Agribisnis dan Jasa	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk)	51		Aktif	Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120403272876 tanggal 27 Februari 2019 Ijin Operasional Tetap Rumah Sakit Khusus Bedah No. 2580/DPMPTSP/RSV/2017 tanggal 29 Mei 2017	
120.	PT Trisaka Raksa Waluya	Jasa Pelayanan Rumah Sakit Swasta	51,05 (melalui PT Medika Sarana Traliansia, PT Tunggal Pilar Perkasa)	51	2005	Aktif	Ijin Operasional Rumah Sakit Khusus Bedah Kelas BIMC Nusa Dua No. 440/321/IV-A/DISPMP/2019 tanggal 8 Februari 2019.	
121.	PT Berlian Cahaya Indah	Jasa Kesehatan yang meliputi Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan, Poliklinik serta Kegiatan Usaha Terkait	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2013	Aktif	SIUP - Kecil No. 503/01624-BPMPTSP/30-03/PK/V/2016 tanggal 27 Mei 2016 (berlaku sampai 27 Mei 2021).	
122.	PT Sembilan Raksa Dinamika	Jasa Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2014	Aktif	SIUP - Menengah No. 701/24.1.0/31.74.00.000/1.824.271/2015 tanggal 10 Februari 2015 (berlaku sampai 10 Februari 2020).	
123.	PT Saritama Mandiri Zamrud	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2014	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 572/24.1.0/31.73/1.824.271/2015 tanggal 17 Maret 2015 (berlaku sampai 17 Maret 2020).	
124.	PT Aryamedika Teguh Tunggal	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51	2014	Tidak aktif	NIB No. 8120213140921 tanggal 2 November 2018 Surat Izin Operasional Rumah Sakit Umum No. 445/T/Kep.04-IORSU/DPMPTSP/2018 tanggal 21 November 2018	

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Persentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak Langsung yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Anak Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
125.	PT Lintang Laksana Utama	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51		2015	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 00029/06-12/SIUP/DPM-PTSP/III/2017 tanggal 27 Maret 2017 (berlaku sampai 27 Maret 2020).
126.	PT Gemilang Mulia Bekasi	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Tunggal Pilar Perkasa, PT Mahkota Buana Selaras)	51		2017	Tidak aktif	- TDP No. 102614600759/OL tanggal 16 November 2017 (berlaku sampai dengan tanggal 16 November 2022) - SIUP Menengah No. 510/00486/PM-DPMPTSP.PPJU/OL tanggal 16 November 2017
127.	PT Mahkota Buana Selaras	Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk., PT Tunggal Pilar Perkasa)	51		2013	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 503/00988-DPMPTSP/30-03/PM/IV/2017 tanggal 21 April 2017 (berlaku sampai 21 April 2022).
128.	PT Kirana Puspa Cemerlang	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Mahkota Buana Selaras, PT Siloam International Hospital Tbk.)	51			Aktif	- Surat Keterangan Domisili Usaha No. 470/925/35.09.01.2005/2016 tanggal 18 April 2016 - NIB No. 9120008123306 tanggal 30 Jnauari 2019
129.	PT Grha Ultima Medika	Jasa Rumah Sakit, Klinik, Poliklinik dan Balai Kesehatan	51,05 (melalui PT Mahkota Buana Selaras, PT Siloam International Hospital Tbk.)	51		2013	Aktif	Izin Operasional No. 772/V/2015 tanggal 13 Mei 2015 (berlaku 13 Mei 2020).
130.	PT Sumber Bahagia Sentosa	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk)	51			Aktif	Surat Ijin Penyelenggara Rumah Sakit No. 503/Kep.070.Dinkes tanggal 18 Agustus 2018
131.	PT Anugrah Sentra Medika	Pelayanan Kesehatan	51,05 (melalui PT Siloam International Hospitals Tbk)	100			Aktif	Izin Operasional Rumah Sakit No. 445.1/5914/YANKES/VIII/2015 tanggal 19 Agustus 2015
132.	PT Eramulia Pratamajaya	Jasa Rumah Sakit, Klinik dan Balai Kesehatan	100 (langsung)	-		1996	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 6/24.1PM.7/31.74-1.824.27/e/2018 tanggal 03 Januari 2018 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
133.	PT Siloam Karya Sejahtera	Perdagangan dan Jasa	100 (melalui PT Eramulia Pratama Jaya, PT Serasi Adikarsa)	100			Tidak aktif	SIUP - Kecil No. 04054-03/PK/1.824.271 tanggal 05 Agustus 2011 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).
134.	PT Sarana Dinamika Perkasa (d/h/ formerly PT Siloam Dinamika Perkasa)	Perdagangan, Pembangunan, Transportasi dan Jasa	100 (melalui PT Eramulia Pratama Jaya, PT Serasi Adikarsa)	100		2006	Tidak aktif	- NIB No. 9120208360515 tanggal 1 Maret 2019 - SIUP - Kecil No. 07485-03/PK/P/1.824.271 tanggal 01 Juli 2014 (berlaku sampai 12 Juli 2017). Perpanjangan dalam proses melalui OSS.
135.	PT Buana Mandiri Selaras	Pembangunan dan Jasa	100 (melalui PT Eramulia Pratama Jaya, PT Serasi Adikarsa)	100		2007	Aktif	SIUP - Menengah No. 141/AC.1.7/31.74-1.824.27/e/2018 tanggal 05 Juli 2018 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).
136.	PT Waluya Graha Loka	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Eramulia Pratama Jaya, PT Serasi Adikarsa)	100		2014	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0038/PB/V/BPMPTSP/2015 tanggal 06 Mei 2015 (berlaku sampai 06 Mei 2020).
137.	PT Aryaduta International Management	Manajemen Hotel	100 (melalui PT Abadi Jaya Sakti, PT Tigamitra Ekamulia)	100		1998	Aktif	NIB No. 9120400340562 tanggal 6 Maret 2019.
138.	PT Mega Indah Gemilang	Perdagangan, Pembangunan, Industri, Percetakan dan Jasa	100 (langsung)	-		2015	Tidak aktif	SIUP-Besar No. 503/022.05-BPMPTSP/30-03/PB/IX/2015 tanggal 04 September 2015 (berlaku sampai 04 September 2020).
139.	PT Graha Jaya Pratama	Real Estat	100 (langsung)	-		2006	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 0066/PB/X/BPPMPT/2014 tanggal 01 Agustus 2016 (berlaku sampai 13 Oktober 2019).
140.	PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk	Real Estat	4,92 (langsung) dan 52,35 (melalui PT Makassar Perma Sulawesi, PT Aresta Perma Utama, PT Fajar Raya Cemerlang, PT Fajar Abadi Aditama, PT Aresta Amanda Lestari, PT Fajar Usaha Semesta)	-			Aktif	SIUP - Besar No. 503/14210/SIUPB-B/10/BPTPM tanggal 15 Juli 2016 (berlaku selama perusahaan menjalankan usahanya).
141.	PT Nuansa Indah Lestari	Perdagangan	100 (melalui PT Graha Jaya Pratama, PT Tataguna Cemerlang)	100		1997	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 4340/24.1PB.7/31.74-1.824.27/e/2016 tanggal 09 November 2016 (berlaku sampai 09 November 2021).

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan (%)	Percentase Kepemilikan Perseroan atas Perusahaan Anak		Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
				Langsung	yang memiliki Perusahaan Anak Tidak Langsung (%)			
142.	PT Metropolitan Permaisemesta	Perdagangan	100 (melalui PT Graha Jaya Pratama)	100		1994	Tidak aktif	SIUP - Besar No. 6711/09-04/PB/IV/95 tanggal 05 April 1995 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
143.	PT Makassar Permata Sulawesi	Perdagangan	100 (melalui PT Metropolitan Permaisemesta)	100		1996	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 271/24.1PM.7/31.74-1.824.27/e/2017 tanggal 20 Februari 2017 (berlaku sampai 26 September 2019).
144.	PT Tribuana Jaya Raya*	Perdagangan, Pembangunan, Percetakan dan Jasa	100 (melalui PT Graha Jaya Pratama)	100		2013	Aktif	SIUP - Besar No. 503/3860/SIUPB-P/09/BPTPM tanggal 25 November 2014 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).

Keterangan:

* Perusahaan Anak yang berkaitan dengan penggunaan dana

Selain Perusahaan-perusahaan Anak di atas, berikut adalah Perusahaan Anak lain yang berkaitan dengan penggunaan dana:

No	Nama Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Kepemilikan Perseroan Secara Efektif (%)	Pemilik Langsung Perusahaan Anak* (%)	Tahun Dimulainya Investasi	Status Operasional	Perizinan Material Terkait Kegiatan Usaha Utama
1.	PT Graha Tata Cemerlang Makassar	Real Estat	100,00	MPL (99,99), KSS (0,01)	2002	Aktif	SIUP – Besar No. 503/4281/SIUPB-P/10/BPTPM tanggal 24 Desember 2014 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya).
2.	PT Kurniasindo Sejahtera	Real Estat	100,00	MPL (99,99), MRS (0,01)	1994	Tidak aktif	SIUP – Kecil No. 0844/1.824.271 tanggal 3 Mei 2010 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya, diperlukan daftar ulang SIUP setiap 5 tahun)
3.	PT Maharama Sakti	Real Estat	100,00	WJP (99,99), Perseroan (0,01)	2004	Tidak aktif	SIUP yang diterbitkan oleh OSS dengan NIB 9120302231786 tanggal 21 Februari 2019.
4.	PT Metropolitan Leisure	Perdagangan	100,00	WJP (99,99), MRS (0,01)	2004	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 18214-04/PM/P/1.824.271 tanggal 11 November 2014 (berlaku sampai dengan 11 November 2019).
5.	PT Prudential Development	Perdagangan	100,00	SDM (99,99), Perseroan (0,01)	1996	Tidak aktif	SIUP - Menengah No. 1637/24.1.0/31.74.00/0000/1.824.271/2015 tanggal 25 Maret 2015 (berlaku sampai 18 Maret 2020).

Keterangan:

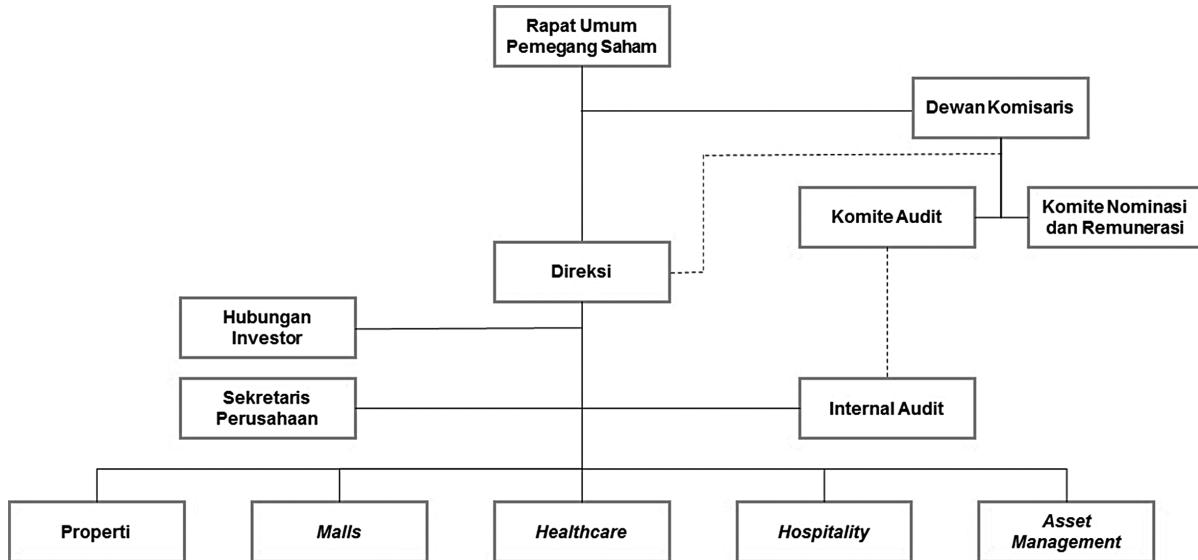
* Pemilik langsung dari Perusahaan Anak yang dimiliki langsung oleh Perseroan sebagaimana tersebut dalam tabel sahamnya dimiliki 100% oleh Perseroan (baik secara langsung maupun tidak langsung).

Entitas Usaha

Per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan secara tidak langsung memiliki unit penyeertaan pada REIT dengan rincian sebagai berikut:

- sebesar 10,60% dari seluruh unit yang diterbitkan First REIT, melalui Bridgewater International Ltd, dimana First REIT memiliki 15 rumah sakit (termasuk 3 mal yang terintegrasi dengan bangunan rumah sakit) dan 2 hotel di Indonesia; dan
- sebesar 30,74% dari seluruh unit yang diterbitkan LMIRT, melalui LMIRT Management Ltd dan Bridgewater International Ltd, dimana LMIRT memiliki 22 *leased malls* dan 1 *strata-titled mall* di Indonesia.

3. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN



4. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Anggaran Dasarnya, Perseroan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sedikit-dikitnya 3 (tiga) anggota, di bawah pengawasan Komisaris, yang keanggotaannya diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Pemegang Saham, di mana pengangkatan tersebut berlaku sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku 2019 yang akan diselenggarakan pada tahun 2020, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk sewaktu-waktu memberhentikan anggota direksi tersebut.

Berdasarkan Akta No. 42/2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris/Komisaris Independen	:	John A. Prasetio
Komisaris Independen	:	Anangga W. Roosdiono
Komisaris	:	Stephen Riady
Komisaris	:	Kin Chan
Komisaris	:	George Raymond Zage III

Direksi

Presiden Direktur	:	Ketut Budi Wijaya
Direktur	:	John Riady
Direktur	:	Surya Tatang
Direktur	:	Marshal Martinus Tissadharma
Direktur	:	Alwi Rubidium Sjaaf

Penunjukan dan pembentukan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 33/2014. Tidak terdapat pemenuhan kualifikasi tertentu yang wajib dipenuhi oleh Direksi Perseroan.

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

Dewan Komisaris



John A. Prasetyo, Presiden Komisaris/Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 69 tahun, memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia pada tahun 1973 dan *Program for Management Development* dari Harvard Business School, Boston pada tahun 1980.

Menjabat sebagai Presiden Komisaris/Komisaris Independen Perseroan sejak 2019.

Memulai karir di Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia sebagai Asisten Dosen dan Dosen (1971-1986), Siddharta & Co. sebagai Auditor (1972-1976), Haskins & Sells, New York sebagai Auditor (1972-1976), Haskin & Sells, New York sebagai Auditor (1977-1980), SGV Group (Indonesia) sebagai *Deputy Managing Partner* (1981-1988), SGV Group, Manila sebagai *Executive Board* (1982-1988), Arthur Andersen, New York sebagai *Advisory Council* (1989-1992), Arthur Andersen (Indonesia)/Prasetyo Utomo sebagai *Managing Partner* (1988-1997), PT Tri Polyta Indonesia Tbk sebagai Komisaris Independen (1994-1997), Andersen Worldwide SC, Geneva sebagai *Board of Partners* (1995-1998), Andersen Worldwide sebagai *Asean Chief Executive Officer (Singapore)* (1997-1998), Andersen Worldwide, New York sebagai *Global Executive Board* (1999-2002), Andersen Worldwide sebagai *Asia Pacific Area Chief Executive Officer (Singapore)* (1999-2002), PT Global Mediacom Tbk sebagai Komisaris Independen (1999-2010), Ernst & Young, London sebagai *Global Practice Council* (2002-2004), Ernst & Young Indonesia (Prasetyo, Sarwoko & Sandjaja) sebagai *Executive Chairman* (2003-2004), Ernst & Young Global sebagai *Regional Senior Advisory Partner for Far East Area* (2004-2005), PT Nusa Dua Graha Internasional sebagai Komisaris Independen (2005-2010), Crowe Indonesia/CBA Advisory sebagai *Founder* dan *Penasihat Senior* (2005-sekarang), PT Asuransi Cigna sebagai Komisaris Independen (2007-2008), Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) sebagai Anggota Komite Investasi (2008-2012), Energy Development Corporation, Manila sebagai Direktur Independen (2009-2010), PT Bank Permata Tbk sebagai Komisaris Independen (2010-2012), Kementerian Perindustrian sebagai Staf Khusus (2010-2012), PT Sarana Menara Nusantara Tbk sebagai Komisaris Independen (2010-2018), Duta Besar Luar Biasa dan Berkuasa Penuh Indonesia untuk Republik Korea Selatan sebagai Duta Besar (2012-2017), PT Global Mediacom Tbk sebagai Komisaris Independen (2015-sekarang), dan Bursa Efek Indonesia sebagai Komisaris Utama (2017-sekarang).



Anangga W. Roosdiono, Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 75 tahun, memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Indonesia pada tahun 1966 dan *Lex Legibus Magistraat* (LL.M) dari Denver University, Colorado, USA pada tahun 1980.

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak 2019.

Memulai karir di PT Caltex Pacific Indonesia sebagai Pejabat Senior (1967-1975), PT International Nickel Indonesia sebagai Pejabat Senior (1976-1978), PT Mobil Oil Indonesia Inc sebagai Penasehat Hukum Senior (1978-1983), Makarim & Taira sebagai Partner (1983-1988), Soebagio, Roosdiono, Jatim & Djarot sebagai Founder/Managing Partner (1988-2000), PT Semen Cibinong Tb) sebagai Komisaris (1998-2001), Roosdiono & Partners sebagai Managing Partner (2000-sekarang), Sekolah Bisnis dan Manajemen Institut Teknologi Bandung sebagai Dosen (2004-sekarang), Universitas Bina Nusantara Jakarta Bekerja Dosen (2005-2010), ASEAN Business Advisory Council sebagai Anggota, Wakil untuk Indonesia (2005-sekarang), PT Saratoga Investama Sedaya Tbk sebagai Komisaris (2009-sekarang), Institut Arbiter Indonesia sebagai Ketua (2012-2017), PT KSK Insurance Indonesia sebagai Komisaris (2015-sekarang), dan Badan Arbitrase Indonesia sebagai Wakil Ketua (2017-sekarang).

Stephen Riady, Komisaris



Warga Negara Singapura, 58 tahun, memperoleh gelar *Bachelor of Science, Business Administration* dari Universitas Southern California, Amerika Serikat pada tahun 1984, *Master of Business Administration* dari Golden Gate University, Amerika Serikat pada tahun 1986, *Honorary Degree of Doctor of Business Administration* dari Edinburgh Napier University, Inggris pada tahun 1996, dan *Honorary University Fellows*, dari Hongkong Baptist University pada tahun 2006.

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2019.

Memulai karir di Lippo Limited sebagai *Executive Director and Chairman* (1991-sekarang), Lippo China Resources Limited sebagai *Executive Director* (1992-sekarang), Hongkong Chinese Limited sebagai *Executive Director* (1992-sekarang), Hongkong and Macao Office of the State Council and Xinhua News Agency sebagai *Hong Kong Affairs Advisor* (1995-1997), University of Hongkong Foundation for Education Development and Research sebagai *Founding Honorary Advisor* (1995-sekarang), Sloan School of Management of the Massachusetts Institute of Technology, Amerika Serikat sebagai *Member The Advisory Board* (1996-Sekarang), The Duke of Edinburgh's Award World Fellowship sebagai *Fellow* (1997-Sekarang), Provincial Government of Fujian, People's Republic of China sebagai *Member Of The Committee To Promote Economic Cooperation Between Fujian and Hongkong* (1997-Sekarang), Pacific Basin Economic Council sebagai *Member of the Steering Committee of the 32nd International General Meeting* (1998-1999), Volunteer Service Trust sebagai *Trustee* (1998-sekarang), The Advisory Council of One Country Two System Research Institute sebagai *Member* (1999-sekarang), The Better Hong Kong Foundation sebagai *member of the Board of Trustees* (2001-sekarang), Lippo China Resources Limited sebagai *Member, Remuneration Committee and Nominating Committee* (2005-sekarang), Hongkong Chinese Limited sebagai *Member of Remuneration Committee and Nomination Committee* (2005-sekarang), Lippo Limited sebagai *Member of Remuneration Committee and Nomination committee* (2005-sekarang), Pacific Basin Economic Council (PBEC) sebagai *Member* (2005-Sekarang),

Singapore Management University (SMU) sebagai *Founding Member of the Business Families Institute* (2005-sekarang), Hongkong Baptist University sebagai *Member of Council and Court and Member of Audit Committee* (2006-2009), OUE Limited sebagai *Executive Director* (2006-sekarang), OUE Limited sebagai *Executive Chairman* (2010-sekarang), Singapore Badminton Association sebagai *Patron* (2011-2017), Lippo China Resources Limited sebagai *Chairman* (2011-sekarang), Hongkong Chinese Limited sebagai *Chairman* (2011-sekarang), Volunteer Service Trust sebagai *Patron* (2012), Singapore Symphony Orchestra Council sebagai *Council Member* (2012-sekarang), Kong Hwa School Alumni sebagai *Honorary Chairman* (2012-sekarang), OUE Lippo Healthcare Limited sebagai *Non Executive Non Independent Director* (2017-sekarang), Healthway Medical Corporation Limited sebagai *Non Executive Non Independent Director* (2017-sekarang), Auric Pacific Group Limited sebagai *Executive Director* (2017-sekarang), Agency for Volunteer Service (AVS) sebagai *Honorary Advisor* (2018-sekarang), Securities Investors Association of Singapore (SIAS) sebagai *Honorary Patron* (2018-Sekarang), PT Lippo Karawaci Tbk sebagai Komisaris (2019-sekarang), dan Asia Society sebagai *Member of the Global Board of Trustees* (2019-sekarang).

Kin Chan, Komisaris



Warga Negara Cina, 52 tahun, memperoleh gelar AB dari The Princeton University pada tahun 1989 dan *Master of Business Administration* (MBA) dari The Wharton School of the University of Pennsylvania pada tahun 1993.

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2019.

Memulai karir di Goldman, Sachs & CO sebagai *Executive Director* (1992-1999), Lizard Asia Limited sebagai *Chief Executive & Managing Director* (2000-2001), dan Argyle Street Management Limited sebagai *Partner, CIO (Chief Investment Officer)* (2002-sekarang).

George Raymond Zage III, Komisaris



Warga Negara Singapura, 49 tahun, memperoleh gelar *Bachelor Degree* dari University of Illinois at Urbana Champaign pada tahun 1992.

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2019.

Memulai karir di Goldman Sachs & Co sebagai *Vice President, Investment Banking* (1992-2000), Farallon Capital Asia Pte Ltd. sebagai *Managing Director* dan CEO (2000-2018), dan Tiga Investments Pte Ltd. sebagai *Founder* dan CEO (2018-sekarang).

Direksi



Ketut Budi Wijaya, Presiden Direktur

Warga Negara Indonesia, 64 tahun, memperoleh gelar Sarjana Akuntansi dari Sekolah Tinggi Ekonomi Indonesia pada tahun 1982 dan gelar Diploma Akuntansi dari Akademi Akuntansi Indonesia pada tahun 1980.

Menjabat sebagai Presiden Direktur Perseroan sejak 2010.

Memulai karir di Kantor Akuntan Publik Darmawan & Co. sebagai *Audit Supervisor* (1976-1987), PT Bank Lippo Tbk (sekarang PT Bank CIMB Niaga Tbk) sebagai *Senior Audit Manager* (1987-1990), Walmart Indonesia sebagai *Chief Executive Officer* (1995-1998), Across Asia Multimedia Ltd sebagai *Chief Executive Officer* (2001-2002), PT Matahari Putra Prima Tbk sebagai *Chief Executive Officer* (2001-2005) dan sebagai Direktur (2005-2006), PT Multipolar Corporation Tbk sebagai Komisaris Independen (2006-2008), PT Lippo Karawaci Tbk sebagai Direktur (2006-2010), PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk sebagai Komisaris (2009-2013), PT Lippo Cikarang Tbk sebagai Presiden Komisaris (2009-2017), PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk sebagai Komisaris (2010-2015), PT Siloam International Hospitals Tbk sebagai Komisaris (2013-2016), Bowsprit Capital Corporation Limited, Singapura sebagai Direktur Non- Eksekutif (2013-2018), PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk sebagai Presiden Komisaris (2014-2017), Lippo Malls Indonesia Retail Trust Management Limited, Singapura sebagai Direktur Non-Independen dan Non-Eksekutif (2015-sekarang), PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk sebagai Wakil Presiden Komisaris (2017-2018), Lippo Malls Indonesia Retail Trust Management Limited, Singapura sebagai *Chairman* (2017-sekarang), PT Siloam International Hospitals Tbk sebagai Presiden Direktur (2017-sekarang), dan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk sebagai Komisaris (2018-sekarang).

John Riady, Direktur



Warga Negara Indonesia, 33 tahun, memperoleh gelar Filsafat Politik dan Ekonomi, Universitas Georgetown, Amerika Serikat pada tahun 2006, *Master of Business Administration* dari Wharton School of Business, Universitas Pennsylvania, Amerika Serikat pada tahun 2008, dan *Juris Doctor* dari Columbia University Law School, Amerika Serikat pada tahun 2011.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2019.

Memulai karir di Universitas Pelita Harapan sebagai Dosen dan Dekan Eksekutif Sekolah Bisnis Hukum dan Fakultas Ilmu Sosial dan Politik (2012-sekarang), PT Matahari Department Store Tbk sebagai Komisaris (2015-sekarang), PT Matahari Putra Prima Tbk sebagai Komisaris (2015-sekarang), dan PT Siloam International Hospitals Tbk sebagai Presiden Komisaris (2017-sekarang).

Surya Tatang, Direktur



Warga Negara Indonesia, 42 tahun, memperoleh gelar *Bachelor of Science Degree* dari Philippines School of Business Administration pada tahun 1995.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2019.

Memulai karir di Bank Bira sebagai *Credit Analyst and Corporate Dealer* (1995-1998), Batavia Prosperindo sebagai *Corporate Finance* (1999-2000), Sucorinvest Central Gani sebagai *Head of Research* (2000-2001), PT Star Pacific Tbk sebagai *Corporate Finance* (2001-2009), PT Lippo Karawaci Tbk sebagai *Corporate Finance* (2009-2013), PT Link Net Tbk sebagai *Chief Financial Officer* (2013-2015) dan sebagai Direktur Independen (2017-2018), dan PT Matahari Department Store Tbk sebagai Komisaris Independen (2018-sekarang).



Marshal Martinus Tissadharma, Direktur

Warga Negara Indonesia, 44 tahun, memperoleh gelar Sarjana Matematika Komputasi dari Institut Pertanian Bogor pada tahun 1997.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2018.

Memulai karir di PT Indah Pesona Bogor (Ekalokasari Plaza – Bogor) sebagai Sekretaris Perusahaan (2001-2003) dan sebagai Direktur Operasional (2005-2007), dan PT Lippo Malls Indonesia sebagai Portfolio Analis (2007-2010), sebagai Kepala *Lease Management* (2010-2011), sebagai *Leasing Suprt & Service Head* (2011-2013), sebagai *Executive Director* (2013-2017), sebagai *Chief Executive Officer* (2017-2018), dan sebagai Direktur (2018-sekarang).



Alwi Rubidium Sjaaf, Direktur

Warga Negara Indonesia, 58 tahun, memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (Diplom-Ingenieur) dari Technische Fachhoschscule, Berlin, Jerman pada tahun 1994.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2015.

Memulai karir di PT Gema Satya Perkasa sebagai Direktur (1991-2000), Majalah Desain sebagai Kontributor (1999-2004), PT Reformed Culture Center sebagai Presiden Direktur (2009-2013), PT Sukses Majutama Serasi sebagai Presiden Direktur (2010-2012), Majalah Bravacasa sebagai Kontributor (2013-2015), PT Citatah Tbk sebagai Direktur dan *Design Development* (2014-2015), PT Lippo Karawaci Tbk sebagai Direktur Independen (2015-2019).

Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan No. 032/SK-DIR/COS-LK/V/2015 tanggal 4 Mei 2015, Perseroan mengangkat Sri Mulyati Handoyo sebagai Sekretaris Perusahaan. Penunjukan dan pembentukan Sekretaris Perusahaan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 Tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Sri Mulyati Handoyo memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia pada tahun 1997. Memulai karir di Lippo Group pada tahun 1992 dan bertugas di berbagai perusahaan dalam Lippo Group diantaranya Lippo Development (1994-1997), PT Hotel Prapatan Tbk (1997-2000), PT Link Net (2000-2002), dan PT Multipolar Corporation Tbk (2002-2005) dengan posisi terakhir sebagai Sekretaris Perusahaan. Selanjutnya, bergabung dengan PT Titan Aneka Tambang (2006-2007) sebagai *General Manager SDM* dan *Head Office Support*, dan PT Trikomsel Multimedia Tbk (2008-2011) sebagai *Asistant Vice President* di Divisi *Corporate Services*, kemudian bergabung dengan PT Lippo Karawaci Tbk tahun 2011 dan ditunjuk untuk menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan sejak bulan Mei 2015.

Adapun fungsi dan/atau tanggung jawab dari Sekretaris Perusahaan, antara lain mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, memberikan masukan pada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam melaksanakan tata kelola perusahaan, sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya.

Alamat dan email Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

Sekretaris Perusahaan
PT Lippo Karawaci Tbk

Menara Matahari Lt. 22
Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Lippo Karawaci, Tangerang 15811, Banten, Indonesia
Telepon: (021) 2566 9000
Faksimili: (021) 2566 9098/99
email: corsec@lippokarawaci.co.id

Piagam Komite Audit dan Komite Audit

Perseroan telah menunjuk dan membentuk Komite Audit sesuai dengan yang disyaratkan dalam Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Perseroan juga memiliki Piagam Komite Audit (*Audit Committee Charter*) yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 26 Februari 2016. Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 178/LK-COS/IV/2019 tanggal 18 April 2019, susunan keanggotaan Komite Audit adalah sebagai berikut:

Ketua : **John A. Prasetyo**

Keterangan singkat mengenai riwayat hidup John A. Prasetyo dapat dilihat pada sub bab 4 mengenai Pengurusan dan Pengawasan Perseroan pada Prospektus ini.

Anggota : **Lim Kwang Tak**

Warga Negara Indonesia, 63 tahun, memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia, Salemba, Jakarta.

Menjabat sebagai Komite Audit Perseroan sejak 2017.

Memulai karir di Kantor Akuntan Publik dan Konsultan Touche Ross Management Consultants Darmawan & Co. Kemudian pada tahun 1991, beliau telah menjabat beberapa posisi Direktur atau Komisaris diantaranya: Direktur PT Trimex Sarana Trisula, Direktur PT Southern Cross Textile Industry, Direktur Trisula Corporation Pte Ltd, Komisaris PT Trisula Garmindo Manufacturing, Presiden Komisaris PT Trimas Sarana Garment Industry, Presiden Direktur PT Trisula Textile Industries, Direktur PT Trisula Insan Tiara, Presiden Direktur PT Trimas Sarana Garment Industry. Saat ini beliau juga menjabat sebagai Komisaris PT Trisula Textile Industries, Komisaris PT Mido Indonesia, Komisaris PT Trisula Internasional Tbk, Komisaris dan Senior Advisor PT Paramount Enterprise, anggota Supervisory Board Yayasan Rumah Sakit PGICikini, anggota Komite Audit PT Multipolar Tbk.

Anggota : **Raymond Liu**

Warga Negara Indonesia, 60 tahun, memperoleh gelar Sarjana Kimia dari National Taiwan University, Master di bidang Kimia dari West Virginia, dan PhD di bidang Kimia dari North Carolina State University.

Menjabat sebagai Komite Audit Perseroan sejak 2017.

Memulai karir di International Paper, New York, sebagai *Senior Research Scientist* pada tahun 1992 di New York, Indah Kiat Pulp & Paper sebagai *R&D Manager* pada tahun 1996, Asia Pulp & Paper sebagai *Purchasing Director* kemudian tahun 1997, Indah Kiat Pulp and Paper & Tjiwi Kimia sebagai Komisaris, Indah Kiat Pulp and Paper & Tjiwi Kimia sebagai Direktur pada tahun 2005, Asia Trade Logistics sebagai Presiden Direktur pada tahun 2000, Meadow Lake Mechanical Pulp Mill, Canada, sebagai Presiden Direktur pada tahun 2008, dan Paper Excellence Canada Holdings sebagai *Executive Vice President* pada tahun 2010. Saat ini beliau juga menjabat sebagai Presiden Direktur PT Tebo Indah.

Adapun fungsi dan/atau tanggung jawab dari Komite Audit adalah:

- a. melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;
- b. melakukan penelaahan atas ketataan terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
- c. memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan publik atas jasa yang diberikannya;
- d. memberikan penelaahan independensi, objektifitas, ruang lingkup penugasan, dan fee akuntan publik dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan atau pemberhentian auditor eksternal;
- e. melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
- f. melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko oleh Direksi sepanjang belum dibentuknya komite yang berfungsi sebagai pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris;
- g. melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Komisaris atas pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
- h. menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan; dan
- i. menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan sekaligus tidak menggunakan informasi untuk memperoleh keuntungan pribadi atau dalam cara apapun, yang bertentangan dengan hukum atau merugikan Perseroan.

Piagam Audit Internal dan Unit Audit Internal

Perseroan telah menyusun *Internal Audit Charter* sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 56/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal yang ditetapkan oleh Direksi Perseroan dan telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 24 Mei 2017. Perseroan telah menunjuk Arthur Felix Kalesaran sebagai Kepala Unit Audit Internal dan disetujui oleh Dewan Komisaris berdasarkan Surat Keputusan Direksi tanggal 5 April 2012. Penunjukan dan pembentukan Unit Audit Internal telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 56/POJK.04/2015 tertanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris dalam membantu melaksanakan fungsi dan tugas Dewan Komisaris terkait nominasi dan remunerasi. Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 179/LK-COS/IV/2019 tanggal 18 April 2019, dengan anggota-anggota sebagai berikut:

Ketua : Anangga W. Roosdiono

Keterangan singkat mengenai riwayat hidup Anangga W. Roosdiono dapat dilihat pada sub bab 4 mengenai Pengurusan dan Pengawasan Perseroan pada Prospektus ini.

Anggota : Jonathan L. Parapak

Warga Negara Indonesia, 76 tahun, memperoleh gelar Sarjana Teknik, Universitas Tasmania, Australia pada tahun 1966, gelar *Master of Science Engineering* dari University of Tasmania, Australia pada tahun 1968, diploma di bidang *Dynamic Management for International Executives* dari Universitas Syracuse, New York, Amerika Serikat pada tahun 1975. Lulus dari Lembaga Pertahanan Nasional pada tahun 1984 dengan penghargaan "Wibawa Seroja Nugraha" (nilai tertinggi). Mendapat gelar *Honorary Doctor of Engineering* dari University of Tasmania, Australia pada tahun 2009.

Menjabat sebagai Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sejak tahun 2019.

Memulai karir di PT Indosat dengan jabatan terakhir sebagai Komisaris utama (1980-2000), *Chairman Intelsat Board of Governors* (1989-1990), Departemen Parpostel sebagai Sekretaris Jenderal (1991-1998), PT INTI dengan jabatan terakhir sebagai Komisaris Utama (1993-2000), Anggota Dewan Riset Nasional (1995-2005), Departemen Parsenibud dengan jabatan terakhir sebagai Sekretaris Jenderal (1998-1999), PT Siloam Health Care Group Tbk dengan jabatan terakhir sebagai Komisaris (2002-2004), PT AsiaNet dengan jabatan terakhir sebagai Presiden Komisaris/*Chairman* (2000-2009), PT First Media dengan jabatan terakhir sebagai Presiden Komisaris/*Chairman* (2000-2009), Universitas Pelita harapan dengan jabatan terakhir sebagai Rektor (2003-sekarang), PT Lippo Karawaci Tbk dengan jabatan terakhir sebagai Komisaris Independen (2009-2014), PT Multipolar Tbk sebagai Komisaris (2009-sekarang), PT Matahari Department Store sebagai Komisaris Independen (2010-sekarang), PT Link Net Tbk sebagai Komisaris Independen (2013-sekarang).

Anggota : Ishak Kurniawan

Warga Negara Indonesia, 62 tahun, memperoleh gelar Sarjana Teknik Sipil dari Universitas Kristen Petra, Surabaya pada tahun 1982 dan gelar Master Bisnis Administrasi dari San Diego University, California, USA pada tahun 1988.

Menjabat sebagai Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sejak tahun 2015.

Memulai karir di PT Gemini Agro Karya sebagai Manager Construction Division (1983-1985), Household Finance Corporation, Pomona, California, USA sebagai *Senior Financial Analyst* (1989-1990), Citibank N.A. Indonesia sebagai *Assistant to the Customer Service Director* (1991), sebagai *Head of Operations Support, Card Products* (1991-1993), sebagai *Head of CitiPhone, Card Products* (1993-1995), sebagai *Head of Credit Initiation, Card Products* (1995-1996), sebagai *Head of Central Production, Card Products* (1996), sebagai *Head of CitiService, Emerging Market* (1997-1999), sebagai *Head of CitiService & Quality, Emerging Market* (1999-2001), sebagai *Chief of Staff to Citigroup Country Officer* (2001-2002), sebagai *Head of Human Resources, Corporate and Investment Bank* (2002-2005), dan sebagai *Country Human Resources Officer* (2005-2008), dan PT Matahari Putra Prima Tbk dengan jabatan terakhir sebagai Direktur (2008-sekarang).

Penunjukan dan pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Peraturan OJK No. 34/2014.

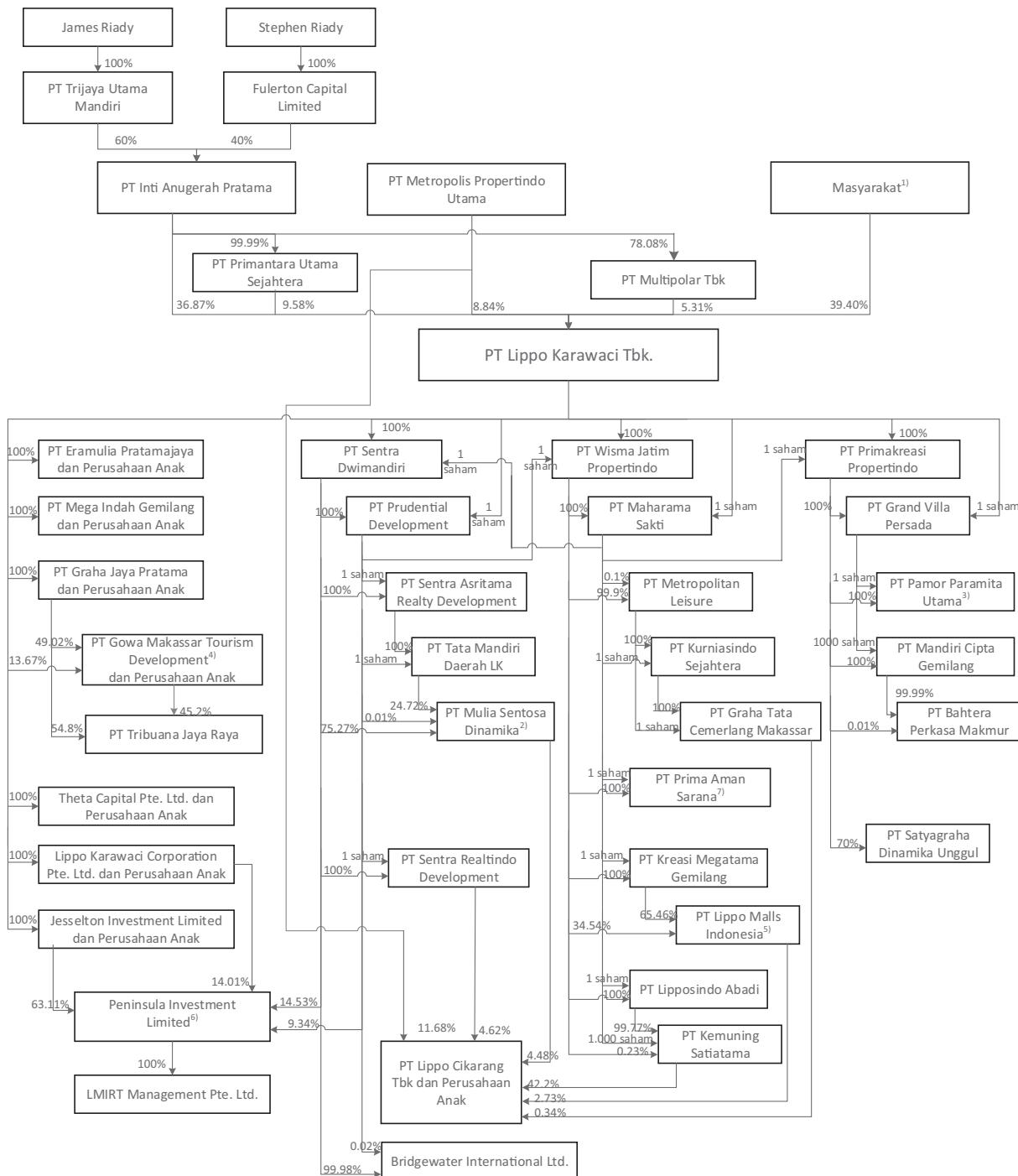
Pedoman dan Tata Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi ditetapkan Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 24 November 2015.

Fungsi Komite Nominasi dan Remunerasi adalah adalah untuk:

- a. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi; dan
 - Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan /atau anggota Dewan Komisaris
- b. Membantu Dewan Komisaris untuk mengevaluasi kinerja anggota Direksi dan /atau anggota Dewan Komisaris
- c. Memberikan saran untuk peningkatan program pengembangan kemampuan anggota Direksi / anggota Dewan Komisaris
- d. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi / anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris agar dapat disampaikan ke RUPS
- e. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - Struktur Remunerasi
 - Kebijakan Remunerasi
 - Bersaran atas Remunerasi
- f. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris

5. SKEMA KEPEMILIKAN PERSEROAN

Berikut merupakan skema kepemilikan saham dari Perseroan pada tanggal 30 April 2019:



Keterangan:

- 1) Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%, termasuk kepemilikan saham oleh Direktur (John Riady)
- 2) MSD dimiliki secara langsung dan tidak langsung oleh SARD dan PD
- 3) PPU dimiliki secara langsung seluruhnya oleh PKP dan PT Grand Villa Persada
- 4) GMTD dimiliki secara tidak langsung oleh PT Graha Jaya Pratama melalui Perusahaan Anak
- 5) LMI juga dimiliki secara langsung dan tidak langsung oleh WJP
- 6) Peninsula Investment Ltd dimiliki langsung maupun tidak langsung oleh Jesselton Investment Limited, Lippo Karawaci Corporation Pte. Ltd, SDM dan PD
- 7) PAS dimiliki secara tidak langsung oleh WJP melalui Perusahaan Anak

Pengendali Perseroan adalah IAP yang dimiliki secara tidak langsung oleh keluarga Riady.

6. HUBUNGAN KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM DAN PERUSAHAAN ANAK

I. Hubungan kepengurusan dan pengawasan dengan Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan di atas 5%

Pihak	Perseroan	Pemegang Saham			
		IAP	PUS	MPU	MLPL
John A. Prasetyo	PK/KI	-	-	-	-
Anangga W. Roosdiono	KI	-	-	-	-
Stephen Riady	K	-	-	-	-
Kin Chan	K	-	-	-	-
George Raymond Zage III	K	-	-	-	-
Ketut Budi Wijaya	PD	-	-	-	-
John Riady	D	-	-	-	-
Surya Tatang	D	-	-	-	-
Marshal Martinus Tissadharma	D	-	-	-	-
Alwi Rubidium Sjaaf	D	-	-	-	-

Keterangan:

PK : Presiden Komisaris

PD : Presiden Direktur

KI : Komisaris Independen

D : Direktur

K : Komisaris

II. Hubungan kepengurusan dan pengawasan dengan Perusahaan Anak yang berkaitan dengan rencana penggunaan dana

Pihak	Perseroan	Perusahaan Anak								
		PKP	SDM	WJP	LPCK	KS	GTC	MSD	LMI	SRD
John A. Prasetyo	PK/KI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anangga W. Roosdiono	KI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stephen Riady	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kin Chan	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-
George Raymond Zage III	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ketut Budi Wijaya	PD	K	K	K	-	K	PK	K	K	K
John Riady	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Surya Tatang	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marshal Martinus Tissadharma	D	-	-	-	-	-	D	-	PD	-
Alwi Rubidium Sjaaf	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pihak	Perseroan	Perusahaan Anak								
		KMG	KSS	LSA	MRS	MPL	PD	SARD	TMDK	PPU
John A. Prasetyo	PK/KI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anangga W. Roosdiono	KI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stephen Riady	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kin Chan	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-
George Raymond Zage III	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ketut Budi Wijaya	PD	K	K	K	K	PK	K	PK	PK	-
John Riady	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Surya Tatang	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marshal Martinus Tissadharma	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alwi Rubidium Sjaaf	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pihak	Perseroan	Perusahaan Anak			
		BPM	PAS	SDU	TJR
John A. Prasetyo	PK/KI	-	-	-	-
Anangga W. Roosdiono	KI	-	-	-	-
Stephen Riady	K	-	-	-	-
Kin Chan	K	-	-	-	-
George Raymond Zage III	K	-	-	-	-
Ketut Budi Wijaya	PD	PK	PK	-	PK
John Riady	D	-	-	-	-
Surya Tatang	D	-	-	-	-
Marshal Martinus Tissadharma	D	-	-	-	-
Alwi Rubidium Sjaaf	D	-	-	-	-

Keterangan:

PK : Presiden Komisaris

PD : Presiden Direktur

KI : Komisaris Independen

D : Direktur

K : Komisaris

7. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian penting dengan pihak ketiga, antara lain berupa perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

7.1 Perjanjian Kerjasama

No.	Perjanjian	Pihak	Obyek Perjanjian	Masa berlaku	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT IV
1.	Perjanjian Kerjasama No. 002/VIII/04 tanggal 20 Agustus 2004	i. Perseroan sebagai Pemberi Jasa; dan ii. PT Untiahan Rejeki Abadi sebagai Penerima Jasa.	Perseroan sepakat untuk memberikan Jasa Teknis dan Pemasaran atas bangunan usaha dengan luas bangunan keseluruhan kurang lebih 10,568 m ² .	Sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama (20 Agustus 2004) dan berakhir pada tanggal 27 Mei 2034.	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
2.	Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Kantor di Gedung Menara Matahari tanggal 15 Mei 2014 sebagaimana terakhir kali diubah berdasarkan Addendum Kelima Perjanjian Sewa tanggal 31 Januari 2019	i. PT Surya Menara Lestari ("SML") sebagai Pemberi Sewa; dan ii. Perseroan sebagai Penyewa.	SML sepakat untuk menyewakan Ruangan Sewa (yaitu di lantai 22 dan 23) kepada Perseroan.	Berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2019.	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/ persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
3.	Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 November 2015 dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup	i. Perseroan sebagai Pemberi Sewa; dan ii. PT Shell Indonesia ("Shell") sebagai penyewa.	Bangunan yang berlokasi di Jl. Boulevard Jenderal Diponegoro No. 106, LK (N4c) dengan luas total 3.848,57 meter persegi.	Berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2020.	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/ persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.

No.	Perjanjian	Pihak	Obyek Perjanjian	Masa berlaku	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT IV
4.	<i>Letter of Acceptance of Lippo Cikarang Orange County City Centre Residential Tower C&D Structural Works Contract No. CKR.13.179.01.CC/Structural/ LOA/1606/002 tanggal 14 Juni 2016</i>	i. LPCK sebagai pemilik proyek; dan ii. PT Total Bangun Persada Tbk sebagai kontraktor	Kontrak <i>lump-sum</i> sehubungan dengan pekerjaan struktural terkait pembangunan apartemen tower C dan tower D dengan nilai pekerjaan total Rp189.009.000.000.	540 hari sejak tanggal dimulainya pekerjaan yaitu 7 hari setelah tanggal <i>letter of acceptance</i> (dan telah diterbitkannya izin mendirikan bangunan). Izin mendirikan bangunan terbit pada tanggal 1 Juli 2016.	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/ persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
5.	<i>Letter of Acceptance of Lippo Cikarang Orange County City Centre Residential Tower C&D Structural Works Contract No. CKR.13.179.01.CC/Structural/ LOA/1610/004 tanggal 5 Oktober 2016</i>	i. LPCK sebagai pemilik proyek; dan ii. PT Total Bangun Persada Tbk sebagai kontraktor	Kontrak <i>lump-sum</i> sehubungan dengan pekerjaan struktural terkait pembangunan apartemen tower E dan tower F dengan nilai pekerjaan total Rp195.039.000.000.	540 hari sejak tanggal dimulainya pekerjaan yaitu 7 hari setelah tanggal <i>letter of acceptance</i> .	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/ persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
6.	<i>Letter of Acceptance of Lippo Cikarang Orange County City Centre Residential Tower C&D Architectural Works Contract No. CKR.13.179.07.AP.CD. Architectural/LOA/1708/003 tanggal 7 Agustus 2017</i>	i. LPCK sebagai pemilik proyek; dan ii. PT Total Bangun Persada Tbk sebagai kontraktor	Kontrak <i>lump-sum</i> sehubungan dengan pekerjaan arsitektural terkait pembangunan apartemen tower C dan tower D dengan nilai pekerjaan total Rp92.603.000.000.	480 hari sejak tanggal dimulainya pekerjaan yaitu 15 Agustus 2017.	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/ persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
7.	<i>Letter of Acceptance of Lippo Cikarang Orange County City Centre Residential Tower E&F Architectural Works Contract No. CKR.13.179.08.AP.EF. Architectural/LOA/1709/007 tanggal 19 September 2017</i>	i. LPCK sebagai pemilik proyek; dan ii. PT Total Bangun Persada Tbk sebagai kontraktor	Kontrak <i>lump-sum</i> sehubungan dengan pekerjaan arsitektural terkait pembangunan apartemen tower E dan tower F dengan nilai pekerjaan total Rp104.023.000.000.	484 hari sejak tanggal dimulainya pekerjaan yaitu 1 November 2017.	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/ persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
8.	<i>Letter of Acceptance of Lippo Cikarang Orange County City Centre Residential Tower G&H Main Contract (Tower) No. CKR.13.179.09.AP/Maincon/ LOA/1703/001A tanggal 22 Maret 2017</i>	i. LPCK sebagai pemilik proyek; dan ii. PT Kajima Indonesia sebagai kontraktor	Kontrak <i>lump-sum</i> sehubungan dengan pekerjaan perancangan (<i>design</i>), pelaksanaan (<i>execution</i>), penyelesaian (<i>completion</i>) dan perawatan (<i>maintenance</i>) terkait pembangunan apartemen tower G dan tower H dengan nilai pekerjaan total Rp647.254.237.680.	Waktu penyelesaian proyek adalah sampai 31 Oktober 2019 (untuk tower G) dan 15 Desember 2019 (untuk tower H), yang mana tanggal dimulainya pekerjaan adalah sejak tanggal diterbitkannya izin mendirikan bangunan. Izin mendirikan bangunan terbit pada tanggal 1 Juli 2016.	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/ persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.

No.	Perjanjian	Pihak	Obyek Perjanjian	Masa berlaku	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT IV
9.	<i>Joint Venture Agreement</i> tanggal 27 Oktober 2015	i. PT Megakreasi Cikarang Permai, anak perusahaan Perseroan yang dimiliki secara tidak langsung melalui LPCK ("MCP") ii. PT Diamond Ready Investment Indonesia ("DRII")	Kerjasama antara MCP dan DRII, anak perusahaan dari Mitsubishi Corporation, terkait dengan pembentukan PT Lippo Diamond Development ("LDD"), suatu perusahaan yang akan melaksanakan pengembangan properti, termasuk pembangunan apartemen, tower G&H di wilayah Orange County.	Selama MCP dan DRII masih menjadi pemegang saham LDD.	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/ persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.

Tidak terdapat pembatasan yang dapat membatasi hak pemegang saham publik di dalam perjanjian-perjanjian penting yang ditandatangani oleh Perseroan.

7.2 Perjanjian Pinjaman

No. Perihal	Uraian
1. Nama Perjanjian	Akta Perjanjian Kredit No. 34 tanggal 30 Oktober 2006, dibuat di hadapan Haji Zamri, S.H., Notaris di Jakarta, diubah terakhir kali dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. 34 (13) tanggal 4 Juni 2018, dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup. ("selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Perjanjian Kredit BNI I ")
Para Pihak	i. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") sebagai kreditur; dan ii. Perseroan sebagai debitur (BNI dan Perseroan secara sendiri-sendiri disebut sebagai " Pihak ", dan secara bersama-sama disebut sebagai " Para Pihak ")
Tujuan	Modal kerja.
Nilai fasilitas pinjaman	Rp250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) Pada tanggal 31 Maret 2019, nilai pinjaman (<i>outstanding</i>) adalah Rp250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).
Jangka waktu	Sampai dengan tanggal 12 Juni 2019
Bunga	11,50% (sebelas koma lima puluh persen) per tahun
Jaminan	<p>a. Tanah kosong di Perumahan Lippo Village Jl. Boulevard Jend. Sudirman, Desa Kelapa Dua, Kec. Curug, Kab. Tangerang Provinsi Banten. Luas Tanah 21.940 m² dengan rincian sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 3695, seluas 340 m² atas nama Perseroan. ii. SHGB No. 2866, seluas 15.235 m² atas nama Perseroan. iii. SHGB No. 4028, seluas 6.365 m² atas nama Perseroan. <p>b. Piutang usaha properti dan usaha lainnya (diluar tanah) diikat secara fidusia senilai Rp 314.014.692.934, sesuai dengan akta Jaminan Fidusia No. 43 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan H. Zamri S.H., Notaris di Jakarta, dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah Banten sesuai Sertifikat Jaminan Fidusia No.W29-00000026 HT.04.06.TH.2007 tanggal 8 Januari 2007, yang nilai penjaminannya telah ditingkatkan menjadi senilai Rp 340.579.121.085,64, sesuai dengan Adendum Akta Jaminan Fidusia No. 47 tanggal 29 Maret 2006, yang dibuat di hadapan H. Zamri S.H., tersebut dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah Banten sesuai dengan Daftar Perubahan Jaminan Fidusia No. W29.0066. HT.2007/P tanggal 25 Mei 2007.</p>

No. Perihal	Uraian
Pembatasan	<p>Selama fasilitas kredit belum lunas, Perseroan wajib memperoleh persetujuan secara tertulis dari BNI apabila akan melaksanakan hal-hal berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. mengubah susunan pemegang saham dan anggaran dasar perusahaan; b. membagi laba usaha dan membayar dividen, kecuali kepada pemegang saham publik yang telah terdaftar di bursa saham; c. melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga; dan d. melakukan investasi/menambah aktiva tetap yang termasuk dalam transaksi material sesuai dengan peraturan pasar modal. <p>Selama fasilitas kredit belum lunas, Perseroan wajib memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada BNI apabila mengubah susunan anggota direksi dan/atau dewan komisaris Perseroan.</p>
2. Nama Perjanjian	<p>Akta Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 29 Maret 2007, dibuat di hadapan Haji Zamri, S.H., Notaris di Jakarta, diubah terakhir kali dengan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. 44 (12) tanggal 4 Juni 2018, dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup.</p> <p>(selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Perjanjian Kredit BNI II")</p>
Para Pihak	<p>i. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") sebagai kreditur; dan ii. Perseroan sebagai debitur.</p> <p>(BNI dan Perseroan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "Pihak", dan secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak")</p>
Tujuan	Modal kerja.
Nilai fasilitas pinjaman	<p>Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah)</p> <p>Pada tanggal 31 Maret 2019, nilai pinjaman (outstanding) adalah Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah).</p>
Jangka waktu	Sampai dengan tanggal 12 Juni 2019
Bunga	11,50% (sebelas koma lima puluh persen) per tahun
Jaminan	<p>a. Tanah kosong di Perumahan Lippo Village Jl. Boulevard Jend. Sudirman, Desa Kelapa Dua, Kec. Curug, Kab. Tangerang Provinsi Banten. Luas Tanah 21.940 m² dengan rincian sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. SHGB No. 3695, seluas 340 m² atas nama Perseroan. ii. SHGB No. 2866, seluas 15.235 m² atas nama Perseroan. iii. SHGB No. 4028, seluas 6.365 m² atas nama Perseroan. <p>b. Piutang usaha properti dan usaha lainnya (diuar tanah) diikat secara fidusia senilai Rp 314.014.692.934, sesuai dengan akta Jaminan Fidusia No. 43 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan H. Zamri S.H., Notaris di Jakarta, dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah Banten sesuai Sertifikat Jaminan Fidusia No.W29-00000026 HT.04.06.TH.2007 tanggal 8 Januari 2007, yang nilai penjaminannya telah ditingkatkan menjadi senilai Rp 340.579.121.085,64, sesuai dengan Adendum Akta Jaminan Fidusia No. 47 tanggal 29 Maret 2006, yang dibuat di hadapan H. Zamri S.H., tersebut dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah Banten sesuai dengan Daftar Perubahan Jaminan Fidusia No. W29.0066. HT.2007/P tanggal 25 Mei 2007.</p>
Pembatasan	<p>Selama fasilitas kredit belum lunas, Perseroan wajib memperoleh persetujuan secara tertulis dari BNI apabila akan melaksanakan hal-hal berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. mengubah susunan pemegang saham dan anggaran dasar perusahaan; b. membagi laba usaha dan membayar dividen, kecuali kepada pemegang saham publik yang telah terdaftar di bursa saham; c. melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga; dan d. melakukan investasi/menambah aktiva tetap yang termasuk dalam transaksi material sesuai dengan peraturan pasar modal. <p>Selama fasilitas kredit belum lunas, Perseroan wajib memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada BNI apabila mengubah susunan anggota direksi dan/atau dewan komisaris Perseroan.</p>

No. Perihal	Uraian
3. Nama Perjanjian	<p>3. Nama Perjanjian</p> <p>Akta Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 7 Desember 2016, dibuat di hadapan Eliwaty Tjitra, S.H., Notaris di Jakarta Barat, telah dirubah terakhir kali berdasarkan Akta Perubahan Ketiga Perjanjian Kredit No. 39 tanggal 17 Desember 2018, dibuat di hadapan Eliwaty Tjitra, S.H., Notaris di Jakarta Barat.</p> <p>(selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “Perjanjian Kredit Bank Mega”)</p>
Para Pihak	<p>i. PT Bank Mega Tbk (“Bank Mega”) sebagai kreditor; dan</p> <p>ii. Perseroan sebagai debitur</p> <p>(Bank Mega dan Perseroan secara sendiri-sendiri disebut sebagai “Pihak”, dan secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”)</p>
Tujuan Nilai fasilitas pinjaman	<p>Modal kerja.</p> <p><i>Demand Loan</i>, dengan nilai maksimum Rp800.000.000.000 (delapan ratus miliar Rupiah).</p> <p>Pada tanggal 31 Maret 2019, nilai pinjaman (<i>outstanding</i>) adalah Rp250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).</p>
Jangka waktu	Sampai dengan 7 Desember 2019
Bunga	13,50% (tiga belas koma lima persen) per tahun
Jaminan	<p>a. SHGB No. 11/Kelapa Dua (sisa), seluas 78.837 m² atas nama Perseroan, berikut sebagian bangunan Maxxbox Lippo Village beserta turutannya dan segala sesuatu yang ada dan berdiri diatas tanah tersebut.</p> <p>b. SHGB No. 00324/Bencongan Indah, seluas 34.048 m², atas nama Perseroan.</p> <p>c. SHGB No. 00432/Bencongan Indah (sisa), seluas 59.975 m², atas nama Perseroan.</p> <p>d. SHGB No. 00436/Bencongan Indah (sisa), seluas 6.755 m², atas nama Perseroan.</p> <p>e. SHGB No. 01043/Bencongan Indah, seluas 220 m², atas nama Perseroan.</p> <p>f. SHGB No. 01052/Bencongan Indah, seluas 815 m², atas nama Perseroan.</p> <p>g. SHGB No. 01054/Bencongan Indah, seluas 695 m², atas nama Perseroan.</p> <p>h. SHGB No. 01055/Bencongan Indah, seluas 113 m², atas nama Perseroan.</p> <p>i. SHGB No. 01056/Bencongan Indah, seluas 820 m², atas nama Perseroan.</p> <p>j. SHGB No. 01057/Bencongan Indah, seluas 1.861 m², atas nama Perseroan.</p> <p>k. SHGB No. 01089/Bencongan Indah, seluas 775 m², atas nama Perseroan.</p> <p>l. SHGB No. 01110/Bencongan Indah, seluas 95 m², atas nama Perseroan.</p> <p>m. SHGB No. 01113/Bencongan Indah, seluas 225 m², atas nama Perseroan.</p> <p>n. SHGB No. 01160/Bencongan Indah, seluas 1.951 m², atas nama Perseroan.</p> <p>o. SHGB No. 01161/Bencongan Indah, seluas 17.713 m², atas nama Perseroan.</p>
Pembatasan	<p>Tanpa persetujuan tertulis tertulis terlebih dahulu dari Bank Mega, Perseroan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:</p> <p>a. Penarikan modal;</p> <p>b. Perubahan pemegang saham pengendali;</p> <p>c. Perubahan usaha;</p> <p>d. Pailit, penundaan kewajiban pembayaran utang (pkpu), pembubaran dan pemisahan;</p> <p>e. Penggabungan, pengambilalihan dan peleburan;</p> <p>f. Memperoleh pinjaman baru;</p> <p>g. Menjaminkan, menyewakan, atau mengalihkan aset;</p> <p>h. Melakukan pembayaran atas pinjaman pemegang saham;</p> <p>i. Melakukan pembelian harta tetap berupa tanah dan bangunan, kecuali apabila pembelian harta tetap tersebut: (i) berhubungan dengan kegiatan usaha Perseroan; dan (ii) tidak mempengaruhi kemampuan debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran Perseroan terhadap Bank Mega; dan</p> <p>j. Melakukan transaksi tidak wajar.</p>
4. Nama Perjanjian	<p>4. Nama Perjanjian</p> <p>Akta Perjanjian Kredit No. 85 tertanggal 25 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Mellyani Noor Chandra S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana terakhir diubah oleh Perubahan Perjanjian Kredit No. 143/ICBC-MK/PTD/X/2011/P8 tanggal 23 November 2018 yang dibuat di bawah tangan.</p> <p>(selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “Pinjaman ICBC”)</p>
Para Pihak	<p>i. PT Bank ICBC Indonesia (“ICBC”); dan</p> <p>ii. Perseroan sebagai debitur</p> <p>(ICBC dan Perseroan secara sendiri-sendiri disebut sebagai “Pihak”, dan secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”)</p>

No. Perihal	Uraian
Tujuan	Modal kerja
Nilai fasilitas pinjaman	<ul style="list-style-type: none"> i. Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) tidak termasuk bunga, denda dan biaya ii. Rp200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah) tidak termasuk bunga, denda dan biaya <p>Pada tanggal 31 Maret 2019, nilai pinjaman (<i>outstanding</i>) adalah Rp300.000.000.000 (tiga ratus miliar Rupiah).</p>
Jangka waktu	Sampai dengan tanggal 25 Oktober 2019
Bunga	10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun (<i>floating</i>)
Jaminan	<ul style="list-style-type: none"> a. SHGB No. 56/Sukaresmi, seluas 94.500 m², atas nama PT Waska Sentana. b. SHGB No. 2012/Sukaresmi, seluas 2.500 m², atas nama PT Waska Sentana.
Pembatasan	<p>Perseroan segera memberitahu pada ICBC tiap kejadian yang dapat mempunyai pengaruh jelek bagi usaha-usahanya yang menyebabkan terlambat atau kealpaan Perseroan dalam melakukan pembayaran kembali utang Perseroan berdasarkan dan menurut ketentuan Perjanjian Kredit ini.</p> <p>Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis pada ICBC terhadap hal-hal berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. terjadi perubahan pemegang saham pengendali Perseroan yang termasuk perubahan dan/atau transaksi yang bersifat materil yang dapat mengakibatkan gejolak atas nilai efek perusahaan Debitur; b. terdapat perubahan negatif atas usaha yang dikelola Perseroan yang mengakibatkan ketidakmampuan Perseroan untuk memenuhi pembayaran kepada ICBC; c. Perseroan menjual dan/atau mentransfer dan/atau melepaskan dan/atau menyewakan bagian dari asetnya yang merupakan transaksi materil dengan nilai minimal 20% dari ekuitas Perseroan; d. Perseroan memberikan pinjaman atau meminjamkan uang kepada pihak ketiga, dengan nilai minimal 20% dari ekuitas Perseroan; e. Perseroan menjadi Penanggung guna menjamin utang pihak laki serta menjaminkan kekayaan Perseroan baik bergerak maupun tidak bergerak dengan nilai minimal 20% dari ekuitas Perseroan; f. Perseroan membagikan dividen kepada pemegang saham; dan g. Perseroan melakukan merger/konsolidasi/akuisisi atau investasi atau stransaksi lainnya yang mengakibatkan ketidakmampuan pembayaran.

Atas perjanjian-perjanjian tersebut di atas, Perseroan memerlukan persetujuan dari BNI untuk dapat mengubah Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan PUT IV. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari BNI sebagaimana disyaratkan tersebut.

8. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK TERAFLIASI

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian penting dengan pihak terafiliasi, antara lain, sehubungan dengan penyewaan kembali (*sub-lease*) atas bangunan rumah sakit, sebagai berikut:

Sub-lease Agreement

No.	Perjanjian	Pihak	Obyek Perjanjian	Masa berlaku	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT IV
PT Siloam International Hospitals ("Siloam")					
a.	<i>Sub-lease Agreement of MRCCC tanggal 30 April 2013</i>	<ul style="list-style-type: none"> i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa. 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan yang bernama Siloam MRCCC yang berlokasi di Jl. Garnisun Dalam RT 010/001, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dan Peralatan mesin. 	<ul style="list-style-type: none"> Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (30 April 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 30 April 2013. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.

No.	Perjanjian	Pihak	Obyek Perjanjian	Masa berlaku	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT IV
b.	<i>Sub-lease Agreement of Siloam Hospitals Bali tanggal 13 Mei 2013</i>	i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa.	Bangunan Siloam Hospitals yang berlokasi di Jl. Sunset Road No. 818, Kuta, Badung, Bali 80631 dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (13 Mei 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 13 Mei 2013.	Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
c.	<i>Sub-lease Agreement of Siloam Hospitals, West Jakarta tanggal 30 April 2013</i>	i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa.	Bangunan Siloam Hospital Kebon Jeruk yang berlokasi di Jl. Raya Perjuangan Kav. 8, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (30 April 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 30 April 2013.	Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
d.	<i>Sub-lease Agreement of Siloam Hospitals, Makassar tanggal 30 April 2013</i>	i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa.	Bangunan Siloam Hospitals yang berlokasi di Jl. Metro Tanjung Bunga, No. 9, Makassar, Sulawesi Selatan dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (30 April 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 30 April 2013.	Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
e.	<i>Sub-lease Agreement of Siloam Hospitals Manado tanggal 30 April 2013</i>	i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa.	Bangunan Rumah Sakit Siloam Manado yang berlokasi di Jl. Sam Ratulangi No. 22, Kompleks Boulevard Centre, Kel. Wenang Utara, Kec. Wenang dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (30 April 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 30 April 2013.	Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
f.	<i>Sub-lease Agreement of Siloam Hospitals Surabaya tanggal 30 April 2013</i>	i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa.	Bangunan Siloam Hospital Surabaya yang berlokasi di Jl. Raya Gubeng No. 70, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (30 April 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 30 April 2013.	Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
g.	<i>Sub-lease Agreement of Siloam Hospitals, berlokasi di Jl. RA Kartini No. 8 Cilandak, Jakarta Selatan</i>	i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa.	Bangunan Siloam Hospital yang berlokasi di Jl. RA Kartini No. 8 Cilandak, Jakarta Selatan dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (30 April 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 30 April 2013.	Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
h.	<i>Sub-lease Agreement of Lippo Village, berlokasi di Jl. Siloam No. 6, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten</i>	i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa.	Bangunan Siloam Hospital yang berlokasi di Jl. Siloam No. 6, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (30 April 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 30 April 2013.	Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
i.	<i>Lease Agreement of Rumah Sakit Umum Siloam, berlokasi di Jl. Siloam No. 6, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten</i>	i. Perseroan sebagai pemberi sewa; dan ii. Siloam sebagai penyewa.	Bangunan Rumah Sakit Umum Siloam yang berlokasi di Jl. Siloam No. 6, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten (bersebelahan dengan Siloam Hospitals Lippo Village), dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (30 April 2013) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 30 April 2013.	Tidak terdapat pembatasan/larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.

No.	Perjanjian	Pihak	Obyek Perjanjian	Masa berlaku	Ketentuan Yang Mempengaruhi PUT IV
j.	Perjanjian Sewa-Menyewa sehubungan dengan Rumah Sakit Siloam Buton, berlokasi di Jl. Sultan Hasanuddin No. 54 dan 58, Bau Bau, Sulawesi Tenggara	i. PT Buton Bangun Cipta sebagai pemberi sewa; dan ii. Perseroan dan PT Bina Bahtera Sejati sebagai penyewa.	Bangunan Siloam Hospitals yang berlokasi di Jl. Sultan Hasanuddin No. 54 dan 58, Bau Bau, Sulawesi Tenggara, dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (10 Oktober 2017) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 10 Oktober 2017	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.
k.	Perjanjian Sewa sehubungan dengan Siloam Hospitals Yogyakarta, berlokasi di Jl. Laksda Adisucipto No. 32-34, Demangan, Yogyakarta	i. PT Yogyakarta Central Terpadu sebagai pemberi sewa; dan ii. Perseroan dan PT Taruna Perkasa Megah sebagai penyewa	Bangunan Siloam Hospitals Yogyakarta yang berlokasi di Jl. Laksda Adisucipto No. 32-34, Demangan, Yogyakarta, dan peralatan mesin.	Berlaku mulai tanggal penandatanganan perjanjian (22 Desember 2017) dan berakhir 15 tahun dari tanggal 22 Desember 2017	Tidak terdapat pembatasan/ larangan/persyaratan di dalam perjanjian untuk Perseroan dapat melaksanakan PUT IV maupun menggunakan dana hasil PUT IV sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana.

Tidak terdapat pembatasan yang dapat membatasi hak pemegang saham publik di dalam perjanjian-perjanjian dengan pihak terafiliasi yang ditandatangani oleh Perseroan.

9. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan:

- masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak menerima teguran dan/ atau somasi dari pihak ketiga, tidak sedang menghadapi atau terlibat sebagai pihak, baik dalam kapasitasnya sebagai penggugat, tergugat, pemohon, termohon dan/atau kapasitas lainnya dalam suatu perkara, sengketa dan/atau perselisihan dalam bentuk apapun, termasuk tetapi tidak terbatas pada perkara perdata, pidana, kepailitan, hak kekayaan intelektual, tata usaha negara, hubungan industrial, arbitrase dan pajak, baik pada lembaga-lembaga peradilan, arbitrase dan/ atau lembaga atau institusi penyelesaian perselisihan lainnya di dalam wilayah negara Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga, Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Hubungan Industrial dan/atau Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI); dan
- Perseroan dan Perusahaan Anak tidak menerima teguran dan/atau somasi dari pihak ketiga, tidak sedang menghadapi atau terlibat sebagai pihak, baik dalam kapasitasnya sebagai penggugat, tergugat, pemohon, termohon dan/atau kapasitas lainnya dalam suatu perkara, sengketa dan/atau perselisihan dalam bentuk apapun, termasuk tetapi tidak terbatas pada perkara perdata, pidana, kepailitan, hak kekayaan intelektual, tata usaha negara, hubungan industrial, arbitrase dan pajak, baik pada lembaga-lembaga peradilan, arbitrase dan/atau lembaga atau institusi penyelesaian perselisihan lainnya di dalam wilayah negara Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga, Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Hubungan Industrial dan/atau Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang secara material dapat mempengaruhi keadaan keuangan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak, dan Rencana PUT IV.

B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

1. UMUM

Perseroan membangun properti untuk residensial, komersial dan ritel, serta kawasan industri di seluruh Indonesia, terutama dengan fokus di kota-kota besar di Indonesia termasuk Jakarta, Makassar, dan Manado. Di samping itu, per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan, baik langsung maupun melalui Perusahaan Anak, juga mengoperasikan 35 rumah sakit, memiliki dan/atau mengoperasikan 10 hotel yang dengan nama "Aryaduta" (yang terdiri dari 4 hotel dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak, 2 hotel yang disewa kembali dari First REIT dan 4 hotel milik pihak ketiga dengan nama "Aryaduta"), memiliki dan/atau mengelola 51 mal (termasuk 10 *strata-titled malls* yang terdiri dari 8 mal dimiliki Perseroan, 1 mal dimiliki oleh LMIRT dan 1 mal dimiliki oleh pihak ketiga, dan 41 *leased malls*, yang terdiri dari 9 mal yang dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak, 3 mal yang dimiliki oleh FIRST REIT, 22 mal yang dimiliki oleh LMIRT, dan 7 mal yang dimiliki oleh pihak ketiga) yang tersebar di berbagai kota besar di Indonesia, memberikan pelayanan infrastruktur kepada warga yang berada dalam daerah pengembangan Perseroan, memberikan jasa *property management* lainnya dan jasa manajemen *Real Estate Investment Trust* (REIT).

Proyek pertama Perseroan adalah proyek pengembangan Lippo Karawaci di daerah Tangerang, yang konstruksinya dimulai pada Januari 1993. Daerah pengembangan ini kemudian berubah nama menjadi Lippo Village, dan awal mulanya dirancang sebagai kota mandiri di luar Jakarta. Lippo Village sejak itu telah berkembang menjadi kota modern dan terpadu dengan infrastruktur yang lengkap termasuk fasilitas air bersih yang dapat langsung diminum, sistem pengolahan limbah, pemadaman kebakaran, keamanan, pemeliharaan jalan dan sistem drainase, lalu lintas, listrik, telepon, *broadband internet* dan manajemen gedung.

Melalui 2 Perusahaan Anaknya, yaitu PT Lippo Cikarang Tbk, dimana Perseroan secara tidak langsung memiliki 54,4% saham, dan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk, dimana Perseroan secara langsung dan tidak langsung memiliki 62,7% saham, Perseroan mengembangkan proyek pengembangan Lippo Cikarang di sebelah timur Jakarta, dan pengembangan kawasan terpadu Tanjung Bunga di Makassar. Proyek Lippo Cikarang diluncurkan pada Oktober 1993, sedangkan proyek Tanjung Bunga diluncurkan pada Juni 1997.

Kegiatan operasional Perseroan dikelompokkan dalam 6 unit bisnis, yaitu :

- Bisnis *Urban Development*

Termasuk pengembangan dan penjualan properti untuk residensial, komersial, kawasan industri dan taman pemakaman. Perseroan merupakan perusahaan pengembang yang telah dikenal luas baik di dalam maupun di luar negeri, dan telah memperoleh beberapa penghargaan atas pengembangan kota mandiri di Indonesia. Kota mandiri dirancang dan dibangun lengkap dengan seluruh infrastruktur yang diperlukan untuk membentuk suatu kota mandiri di perbatasan kota-kota yang lebih besar. *Urban development* yang dikembangkan Perseroan saat ini adalah Lippo Village, Lippo Cikarang dan Tanjung Bunga. Dalam mengembangkan *urban development* ini, Perseroan pertama-tama mengidentifikasi lahan yang belum dikembangkan yang dekat dengan kota besar, serta memiliki potensi peningkatan harga tanah yang signifikan, yang mana harga perolehannya masih relatif murah. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Bisnis unit *Urban Development* memberikan kontribusi sebesar 19% dari total pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

- Bisnis *Large Scale Integrated Development*

Large Scale Integrated Development atau proyek terpadu berskala besar termasuk proyek yang dikerjakan meliputi pengembangan dan penjualan properti hunian, kantor, dan ruang ritel, perhotelan, pusat rekreasi, dan fasilitas layanan kesehatan, yang berada di satu lokasi dan merupakan hunian vertikal. Pada semester 2 tahun 2017, Perseroan telah menyelesaikan proyek Kemang Village di Jakarta Selatan dan sedang menyelesaikan proyek St. Moritz di Jakarta Barat. Perseroan juga sedang mengembangkan proyek terpadu berskala besar lainnya, diantaranya Millenium Village, Holland Village Jakarta, serta proyek-proyek lainnya.

Di masa yang akan datang, Perseroan memiliki rencana untuk terus mengembangkan proyek *high rise strata title mixed use*, termasuk apartemen, mal ritel, gedung perkantoran, dan/atau hotel yang meningkatkan pemanfaatan lahan tanpa harus menggunakan jumlah bidang tanah yang luas. *Large Scale Integrated Development* memberikan kontribusi sekitar 11% dari total pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

- Bisnis *Retail Malls*

Bisnis *Retail Malls* termasuk kegiatan penjualan dan penyewaan mal atau pusat perbelanjaan. Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan Anak menyewakan 20 mal dengan total area bersih yang disewakan atau *net leasable area* ("NLA") seluas 379.754 juta m². Perusahaan Anak juga sedang mengembangkan sebanyak 3 mal di Jakarta dan Semarang.

Dari sebanyak 20 mal yang disewakan oleh Perusahaan Anak, sebanyak 3 mal dimiliki oleh First REIT dan disewa kembali oleh Perusahaan Anak. Bisnis unit *Retail Malls* memberikan kontribusi sebesar 3% dari total pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

- Bisnis *Healthcare*

Bisnis *Healthcare* termasuk pengoperasian rumah sakit dan fasilitas medis. Per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan melalui Perusahaan Anak mengoperasikan 35 rumah sakit di 27 kota yang terdiri atas 12 rumah sakit di Jabodetabek dan 23 rumah sakit tersebar di Jawa, Sumatra, Kalimantan, Sulawesi, Bali dan Nusa Tenggara yang didukung oleh lebih dari 2.900 dokter spesialis dan dokter umum serta lebih dari 10.000 perawat dan staf medis.

Fasilitas medis bisnis *healthcare* Perseroan menawarkan pelayanan medis yang komprehensif termasuk pembedahan yang rumit, laboratorium, radiologi dan *imaging*, pelayanan kesehatan umum dan diagnosa, serta layanan gawat darurat. Pada tanggal 31 Desember 2018, rumah sakit Perseroan memiliki kapasitas 7.100 tempat tidur. Pada bulan Oktober 2017, Perseroan menjual 1 rumah sakit yang dimilikinya, yaitu Siloam Hospitals Buton kepada First REIT. Perseroan kemudian menyewa kembali rumah sakit tersebut untuk periode 15 tahun. Dari total 35 rumah sakit yang dikelola oleh Perusahaan Anak, sebanyak 15 rumah sakit dimiliki oleh First REIT dan disewa kembali. Bisnis *healthcare* memberikan kontribusi sekitar 54% dari total pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

- Bisnis unit *Hospitality and Infrastructure*

Bisnis unit *Hospitality and Infrastructure* termasuk kepemilikan, penyewaan dan pengoperasian properti hotel, restoran, dan fasilitas rekreasi, serta infrastruktur terkait di berbagai tempat. Di samping itu, Perseroan juga memberikan jasa manajemen seperti keamanan, pengolahan air dan limbah, kebersihan, *landscaping*, perawatan jalan dan drainase dan transportasi dalam area daerah residensial Perseroan. Perseroan mengelola 10 hotel dengan nama "Aryaduta", termasuk 4 hotel milik Perseroan. Pada tanggal 31 Desember 2018, total 10 hotel yang dikelola Perseroan memiliki kapasitas 2.148 kamar.

Dari total 10 hotel yang dikelola oleh Perusahaan Anak, sebanyak 4 hotel dimiliki oleh Perseroan dan Perusahaan Anak, 2 hotel dimiliki oleh First REIT dan disewa kembali serta 4 hotel dimiliki oleh pihak ketiga. Bisnis *Hospitality and Infrastructure* memberikan kontribusi sebesar 10% dari total pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

- Bisnis *Property and Portfolio Management*

Bisnis *Property and Portfolio Management* termasuk manajemen REIT, manajemen properti untuk mal dan operator hotel. Saat ini Perseroan, melalui LMIRT Management. Ltd, Perusahaan Anak yang dimiliki seluruhnya secara tidak langsung oleh Perseroan melalui Peninsula Investment Limited, adalah manajer LMIRT, dimana Perusahaan Anak tersebut menerima *fee* untuk mengelola REIT tersebut. Perseroan, melalui Perusahaan-perusahaan Anak, juga mengelola 4 hotel Aryaduta yang dimiliki oleh pihak ketiga. Di samping itu, Perseroan, melalui Perusahaan-perusahaan Anak, juga bertindak sebagai *property manager* untuk 33 mal, dengan total *gross leasable area* sekitar 1,70 juta m² dan *net leasable area* sebesar 1,04 juta m². Bisnis unit *Property and Portfolio Management* memberikan kontribusi sebesar 4% dari total pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Tabel berikut menunjukkan komposisi pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 serta persentase pertumbuhan pendapatan untuk setiap periode:

Pendapatan Bisnis Unit	Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2018	Δ%	2017
<i>Urban Development</i>	2.147.259	9,1	1.967.596
<i>Large Scale Integrated Development</i>	1.173.067	1,5	1.155.390
<i>Retail Malls</i>	367.791	(7,3)	396.726
<i>Healthcare</i>	5.964.650	12,4	5.305.996
<i>Hospitality and Infrastructure</i>	1.067.859	16,9	913.782
<i>Property and Portfolio Management</i>	451.904	2,3	441.807
Eliminasi	(115.552)	4,5	(110.559)
Total	11.056.978	9,8	10.070.738

2. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan yakin bahwa keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan adalah sebagai berikut:

- **Perseroan Sebagai Perusahaan Properti Publik di Indonesia yang terdiversifikasi**

Perseroan merupakan perusahaan properti publik terbesar di Indonesia berdasarkan total pendapatan. Kegiatan operasional Perseroan dibagi ke dalam 6 bisnis unit, yang kegiatannya tersebar di berbagai lokasi di Indonesia, sehingga memberikan Perseroan keragaman produk dan keberadaan di beberapa area yang berkembang pesat, khususnya di wilayah Jabodetabek. Perseroan berkeyakinan bahwa *recurring income* yang dihasilkan oleh beberapa bisnis unit Perseroan, khususnya *Healthcare*, memberikan Perseroan keunggulan dibandingkan dengan kompetitor yang tidak terdiversifikasi dengan baik, sehingga lebih rentan terhadap fluktuasi nilai dan siklus pasar properti Indonesia.

Perseroan berkeyakinan bahwa ukuran dan keragaman bisnis unit yang dimiliki memberikan landasan yang kuat untuk mengembangkan bisnis dan memungkinkan Perseroan untuk mengambil peluang pengembangan yang berskala besar. Perseroan juga berkeyakinan bahwa hal ini juga memungkinkan Perseroan memanfaatkan skala ekonomi dari pembelian bahan-bahan baku dari pemasok dengan harga yang lebih baik atau dengan diskon untuk pembelian dalam jumlah besar. Perseroan juga berkeyakinan bahwa keragaman produk juga memberikan kesempatan untuk melakukan *cross-selling* di antara bisnis unit. Dengan demikian Perseroan dapat menahan gejolak akibat perubahan siklus pasar properti Indonesia yang dapat berdampak kepada profitabilitas dan arus kas Perseroan. Usaha-usaha dan kontribusi Perseroan di sektor *real estate* telah mendapat

beberapa penghargaan antara lain *Real Estate Award* dari Euromoney sebagai “*Best Developer in Indonesia*” untuk tahun 2012, 2011, 2009, 2008, 2007 dan 2005, penghargaan “*The Best Developer in Indonesia*” dari South East Asia Property tahun 2013, 2012, dan 2011, penghargaan Top Property Award tahun 2016 untuk proyek *Large Scale Integrated Development St Moritz Makassar*, penghargaan “*Company of The Year for Leadership Property Development in Indonesia*” dari IAIR Award tahun 2016, dan penghargaan “*The Biggest Revenue in Property Industry*” dari Majalah Properti Indonesia tahun 2016.

- **Cadangan Lahan Yang Luas dan Berkualitas di Wilayah Jabodetabek**

Perseroan berkeyakinan bahwa cadangan lahan yang dimiliki merupakan salah satu yang terbesar di antara perusahaan properti di Indonesia dan memberikan Perseroan landasan untuk ekspansi proyek pengembangan Perseroan di saat ini dan untuk masa yang akan datang. Perseroan memperkirakan bahwa cadangan lahan akan cukup untuk pengembangan untuk periode 15 tahun ke depan. Perseroan melakukan akuisisi lahan dalam jumlah secukupnya pada harga yang relatif rendah, dan kemudian mengembangkan lahan tersebut pada saat kondisi pasar dan harga mendukung, sehingga memungkinkan Perseroan untuk menjual proyek pengembangan pada harga yang kompetitif dan mampu menjaga marjin keuntungan. Kebijakan Perseroan adalah menjaga luas lahan cadangan dengan melakukan akuisisi lahan baru sejumlah yang telah dipergunakan, dengan mempertimbangkan harga, ketersediaan dan kualitas, sehingga kecukupan lahan tetap terjaga untuk pengembangan di masa yang akan datang. Di samping itu, kegiatan operasional Perseroan berada di wilayah yang merupakan pusat perekonomian. Keberadaan Perseroan di pasar properti di wilayah Jabodetabek secara signifikan merefleksikan keyakinan Perseroan bahwa wilayah tersebut memiliki tingkat permintaan yang tinggi dan saat ini masih belum dipenuhi oleh pasar.

- **Memiliki Proporsi *Recurring Income* Yang Relatif Tinggi**

Recurring Income Perseroan dihasilkan dari beberapa bisnis unit, yaitu bisnis *healthcare*, bisnis *retail malls*, bisnis *hospitality and infrastructure*, dan bisnis *property and portfolio management*. Perseroan berkeyakinan bahwa dengan porsi *recurring income* yang cukup signifikan terhadap total pendapatan Perseroan, akan mengurangi dampak negatif akibat perubahan siklus pasar properti Indonesia. Khususnya untuk bisnis *healthcare*, umumnya lebih bersifat defensif terhadap gejolak ekonomi dibandingkan dengan bisnis unit Perseroan lainnya, sehingga memberikan keunggulan dibandingkan para pesaing yang memiliki *recurring income* yang lebih rentan terhadap perubahan siklus pasar, seperti pendapatan dari sewa properti dan hotel. Perseroan selama ini telah berhasil meningkatkan persentase *recurring income* terhadap total pendapatan, dan Perseroan juga merencanakan untuk ekspansi di bisnis *healthcare* dengan cara membangun atau akuisisi rumah sakit baru. Perseroan juga merencanakan untuk mengembangkan properti untuk ritel dan komersial berdasarkan sistem sewa, sehingga dapat menghasilkan *recurring income* yang lebih besar.

- **Posisi Keuangan Yang Kuat**

Perseroan memiliki *gearing ratio net* (total utang dikurangi kas dan setara kas dibagi total ekuitas) sebesar 0,5 kali di tahun 2017 dan 0,7 kali di tahun 2018, sehingga memberikan fleksibilitas untuk mencari pendanaan bagi pengembangan proyek Perseroan. Perseroan secara aktif mengelola kebutuhan modal kerja dengan melakukan pemasaran awal properti Perseroan sehingga memungkinkan Perseroan untuk mendanai biaya konstruksi dari hasil pra penjualan tanpa tergantung kepada pendanaan dari pihak ketiga.

Pada bulan Desember 2006, Perseroan menjadi sponsor untuk pembentukan First REIT, yang memiliki aset rumah sakit di Indonesia, dan juga merupakan *healthcare real estate investment trust* yang tercatat di Bursa Efek Singapura. Pada tahun 2007, Perseroan juga menjadi sponsor dalam pembentukan LMIRT, yang merupakan REIT dengan investasi pada aset properti ritel di Indonesia, yang juga tercatat di Bursa Efek Singapura. Perseroan merupakan pengembang properti di Indonesia yang menggunakan metode pendanaan *recycling capital*, yang memungkinkan Perseroan untuk monetisasi aset, dan memperoleh pendapatan dari biaya manajemen serta memanfaatkan dana dari hasil penjualan aset ke REIT untuk peluang investasi dengan imbal hasil yang lebih tinggi.

- **Manajemen Yang Berpengalaman**

Perseroan memiliki tim manajemen yang berpengalaman dalam seluruh lini bisnis unitnya. Manajemen Perseroan memiliki pendekatan yang *prudent* dalam mengimplementasikan strategi pertumbuhannya. Melalui pengalaman bisnis manajemen yang beragam, manajemen berupaya untuk memenuhi kebutuhan seluruh segmen konsumen untuk produk residensial, retail dan *healthcare*. Berdasarkan pada kekuatan kompetitif yang dimiliki, manajemen menyusun strategi usaha yang jelas dan fokus untuk pengembangan *urban development*, komersial, ritel dan kawasan industri, serta *healthcare*, *hospitality and infrastructure* dan *property and portfolio management*. Tujuan dari strategi ini adalah untuk mencapai pertumbuhan yang konsisten dan berkesinambungan, dan juga untuk memperluas sumber *recurring income* dari semua bisnis unit. Manajemen terus berupaya mengoptimalkan nilai aset Perseroan dengan mengelola aset secara aktif serta melakukan *recycling capital*. Manajemen mengelola neraca Perseroan secara *prudent* dan hanya melakukan ekspansi di pasar yang sedang bertumbuh serta senantiasa melakukan diversifikasi usaha.

- **Memiliki tim *town management* yang profesional**

Dalam mengelola kota-kota mandiri yang telah dibangun, Perseroan membentuk dan mengoperasikan bisnis *Town Management* yang berfungsi untuk menjaga keamanan, pengolahan air dan limbah, pengumpulan sampah, *landscape*, pemeliharaan jalan raya dan drainase serta layanan transportasi umum untuk warganya. Perseroan menyadari pentingnya pengembangan unit bisnis ini untuk terus menyediakan jasa manajemen kota yang berkualitas tinggi dan memastikan konsistensi layanan di seluruh kota mandiri Perseroan untuk senantiasa memperbaiki dan meningkatkan kualitas lingkungan tempat tinggal warganya. Perseroan percaya bahwa kemampuan dalam *town management* merupakan salah satu keunggulan kompetitif yang membedakan Perseroan dengan para kompetitor.

3. STRATEGI USAHA

Strategi usaha Perseroan antara lain:

- **Melakukan Pertumbuhan Bisnis Unit Secara Organik**

Perseroan selalu berupaya untuk mengembangkan setiap bisnis unitnya secara organik dan mengupayakan sinergi pemasaran di antaranya. Perseroan berada pada posisi yang baik untuk memanfaatkan pertumbuhan permintaan terutama untuk produk-produk residensial, *healthcare* dan *retail malls* untuk seluruh segmen konsumen. Sehubungan dengan itu, Perseroan fokus pada strategi berikut ini:

- ***Urban Development***. Disamping upaya ekspansi *Urban Development* yang sudah ada, Perseroan bermaksud untuk fokus pada pengembangan area residensial yang lebih kecil dengan melakukan akuisisi lahan yang secukupnya pada lokasi yang strategis, dan juga mengembangkan apartemen dan kondominium di *urban area* yang ditujukan untuk seluruh segmen konsumen. Kebijakan yang dilakukan Perseroan adalah melakukan akuisisi lahan di lokasi strategis untuk memanfaatkan pertumbuhan ekonomi dan populasi di daerah tersebut. Sebagian besar cadangan lahan Perseroan terletak di daerah Jabodetabek, yang merupakan daerah dengan aktivitas ekonomi terbesar di Indonesia. Perseroan juga berencana mengembangkan properti komersial dan ritel (termasuk perkantoran) di lokasi strategis dimana potensi pertumbuhan di sektor ritel masih cukup tinggi dan permintaannya masih belum terpenuhi oleh pengembang yang ada saat ini.
- ***Large Scale Integrated Development***. Perseroan menfokuskan diri saat ini pada pengembangan proyek Millenium Village, Holland Village Jakarta, St Moritz Makassar, CBD Meikarta, dan Monaco Bay serta proyek-proyek lainnya. Di masa depan, Perseroan akan memanfaatkan keragaman produk yang dimilikinya dengan menambah produk dari bisnis unit lain ke dalam *Large Scale Integrated Development* yang telah ada.

- **Retail Malls.** Perseroan bermaksud untuk meningkatkan profitabilitas dari mal yang disewakannya saat ini dengan memperbaiki *tenant mix* dan marjin sewa, dan fokus kepada penyelesaian proyek yang saat ini dalam tahap pembangunan. Perseroan selalu berupaya menjalin hubungan baik dengan para *tenant* dan pihak terkait lainnya.
- **Healthcare.** Perseroan merencanakan untuk melakukan ekspansi jaringan *healthcare* dengan membuka dan/atau akuisisi rumah sakit baru di berbagai provinsi di Indonesia. Perseroan juga merencanakan untuk meningkatkan kapasitas tempat tidur rumah sakitnya yang saat ini mencapai 7.100 tempat tidur per tanggal 31 Desember 2018. Perseroan juga terus mengintensifikasi upaya pelayanan kesehatannya dimana Siloam merupakan rumah sakit yang pertama kali terakreditasi oleh *Joint Commission International (JCI)*, sebuah lembaga akreditasi ternama dari Amerika Serikat dan juga oleh *Australian Council on Healthcare Standards International (ACHSI)*, sebuah lembaga akreditasi ternama dari Australia. Di samping menambah pelayanan kesehatan di provinsi-provinsi yang saat ini masih belum terlayani, Perseroan berkeyakinan bahwa kualitas pelayanan yang baik serta spesialisasi perawatan di Siloam Hospitals akan mampu menarik pasien yang sebelumnya mencari perawatan di luar negeri. Siloam merupakan penerima penghargaan *Indonesia Hospitals of The Year* sebanyak 6 kali dari Frost & Sullivan, sebuah lembaga bergengsi di bidang pelayanan kesehatan.
- **Hospitality and Infrastructure.** Perseroan merencanakan untuk memperkuat *branding* dan meningkatkan upaya pemasaran kepada para wisatawan, terutama bisnis dan pemerintahan, untuk meningkatkan tingkat hunian dan pendapatan dari kegiatan *meeting, incentives, conventions and exhibition (MICE)* di hotel-hotel Perseroan. Perseroan akan berupaya memanfaatkan peluang dengan membuka hotel-hotel baru apabila menguntungkan. Perseroan juga akan terus berupaya mengembangkan jasa pelayanan *town management* dengan memberikan kualitas pelayanan yang konsisten di seluruh proyek pengembangannya dengan tujuan meningkatkan kenyamanan lingkungan dan kualitas tempat tinggal bagi para warga.
- **Property and Portfolio Management.** Perseroan merencanakan untuk meningkatkan pendapatan *fee* dari kegiatan mengelola portofolio mal dan hotel yang dibangun Perseroan, maupun dari pengelolaan LMIRT.

- **Mengelola Neraca Secara Prudent**

Perseroan selalu berupaya menjaga tingkat *leverage* yang optimal, dengan tetap mempertahankan posisi kas yang kuat untuk memberikan fleksibilitas pendanaan bagi Perseroan. Perseroan berpendapat bahwa hal ini akan memberikan Perseroan kemampuan untuk bertindak cepat dalam mengambil peluang investasi atau melakukan pengembangan proyek. Dengan demikian, Perseroan akan mampu mengoptimalkan penggunaan dana untuk mengembangkan usahanya pada tingkat yang diinginkan.

Perseroan menggunakan pendapatan dari *recurring income* yang diterimanya untuk mendanai biaya operasional perseroan, sehingga mengurangi ketergantungan terhadap pendanaan eksternal. Di samping itu, *recurring income* menjadi penyeimbang pendapatan Perseroan pada saat menghadapi siklus penurunan pada bisnis properti.

Perseroan senantiasa melakukan *recycling capital* melalui strategi penjualan aset ke REIT. Dengan transaksi jual dan sewa kembali (*sale and leaseback*) yang dilakukan Perseroan untuk aset rumah sakit dengan pihak First REIT, serta penjualan aset-aset mal ritel kepada LMIRT, Perseroan dapat mengelola neraca dan mengoptimalkan nilai serta penggunaan dana dengan baik. Dengan demikian, Perseroan dapat menggunakan dana hasil penjualan aset tersebut untuk mendanai proyek pengembangan rumah sakit maupun mal ritel Perseroan di masa depan.

- **Mengembangkan Recurring Income**

Sebagai strategi pengelolaan keuangannya, Perseroan berupaya meningkatkan basis dari *recurring income*. Perseroan berencana untuk melanjutkan strateginya untuk menumbuhkan *recurring income* (pendapatan berulang), secara persentase dari total pendapatan, karena manajemen percaya bahwa komponen pendapatan berulang yang signifikan dari total pendapatan akan membantu mengurangi sifat siklus naik turun dari bisnis properti. Secara khusus, Perseroan percaya akan unit bisnis *Healthcare* yang membedakan Perseroan dari para pesaing dengan memberikan sumber pendapatan yang lebih stabil. Perseroan merencanakan untuk mengembangkan proyek ritel dan komersial berdasarkan sistem sewa dimana Perseroan akan menerima pendapatan sewa, serta melakukan ekspansi rumah sakit dan kegiatan manajemen properti sehingga memperkuat *recurring income* (pendapatan berulang) Perseroan. Di samping itu, Perseroan juga akan terus meningkatkan *recurring income* dari Portfolio Management dengan memperbesar basis aset yang dikelola oleh REIT di Singapura dimana setiap tahun Perseroan berencana untuk menjual 1 sampai 2 mal ritel ke REIT di Singapura sehingga akan memperbesar jasa manajemen yang diterima oleh Perseroan dari LMIRT.

- **Mengoptimalkan Struktur Perusahaan dan Organisasi**

Perseroan merencanakan untuk mengoptimalkan struktur korporasi dan operasional di masa yang akan datang, antara lain termasuk melakukan pencatatan saham Perusahaan Anaknya. Untuk keperluan efisiensi aspek operasi, akuntansi dan perpajakan, Perseroan kemungkinan akan merestrukturisasi kepemilikan dan kegiatan operasional di bisnis unitnya kepada Perusahaan Anak yang telah ada atau akan dibentuk di masa yang akan datang, dan akan terus mengkaji kemungkinan untuk mencatatkan saham dari Perusahaan Anak Perseroan.

4. KEGIATAN USAHA

4.1 Struktur Bisnis

Kegiatan operasional Perseroan dibagi ke dalam 6 bisnis unit, yaitu *Urban Development*; *Large Scale Integrated Development*; *Healthcare*; *Retail Malls*; *Hospitality and Infrastructure*; dan *Property and Portfolio Management*. Berikut ini adalah keterangan mengenai bisnis unit Perseroan per tanggal 31 Desember 2018:

<i>Urban Development</i>	<i>Large Scale Integrated Development</i>	<i>Healthcare</i>	<i>Retail Malls</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Lippo Village - Lippo Cikarang - Tanjung Bunga - San Diego Hills Memorial Park 	<ul style="list-style-type: none"> - CITO - Kemang Village - The St. Moritz Jakarta - Park View Apartment - Nine Residence - Holland Village - Monaco Bay - St Moritz Makassar - Millenium Village - CBD Meikarta 	<ul style="list-style-type: none"> - 35 rumah sakit (termasuk 15 rumah sakit yang dimiliki oleh First REIT dan disewa kembali) 	<ul style="list-style-type: none"> - 8 <i>strata-titled malls</i> - 12 <i>leased malls</i> (termasuk 3 mal milik First REIT yang disewa kembali)
<i>Hospitality and Infrastructure</i>		<i>Property and Portfolio Management</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - 6 hotel bintang lima (termasuk 2 hotel yang disewa kembali dari First REIT) - <i>Town Management</i> - Restoran - <i>Country club</i> - Lapangan golf - Fasilitas rekreasi 		<ul style="list-style-type: none"> - REIT Manager untuk LMIRT - Manager properti ritel untuk 51 mal, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> • 10 <i>strata-titled malls</i> (8 mal dimiliki Perseroan, 1 mal yang dimiliki oleh LMIRT dan 1 mal yang dimiliki oleh pihak ketiga) • 41 <i>leased malls</i> (9 mal dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak, 3 mal yang dimiliki First REIT, 22 mal yang dimiliki oleh LMIRT dan 7 mal yang dimiliki oleh pihak ketiga) - Operator 10 hotel (4 hotel dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak, 2 hotel yang disewa kembali dari First REIT dan 4 hotel milik pihak ketiga dengan nama "Aryaduta") 	

4.2 REIT Perseroan

REIT merupakan *trust* berdasarkan Securities dan Futures Act, Chapter 289 Singapura yang dibentuk berdasarkan hukum Singapura. Sebagai *trust*, REIT adalah kumpulan pemegang unit *trust* dan tidak memiliki organ sendiri, sehingga dalam menjalankan kepentingannya diwakili oleh *Trustee*, selaku pihak independen dan tercatat sebagai suatu perusahaan *trust* berdasarkan Trust Companies Act 2005 Singapura, Chapter 336 yang mendapat amanah untuk menjaga, bertindak mewakili serta memastikan kepentingan pemegang unit REIT, sedangkan dalam menjalankan tujuan investasi, mengelola properti dan menyelenggarakan pencatatan dan administrasi dilakukan oleh Manajer.

Trustee dan Manajer REIT secara fungsional independen satu sama lain. Manajer REIT terdiri dari para profesional dengan berbagai keahlian dan pengalaman, termasuk keahlian di bidang real estat, keuangan, hukum, manajemen aset dan layanan kesehatan. Manajer REIT berkomitmen untuk mengembangkan portofolio aset yang akan memberikan imbal hasil yang konsisten dan berkelanjutan kepada para pemegang unit penyertaan REIT. Manajer akan menentukan arahan strategis serta mengelola aset dan kewajiban REIT untuk kepentingan para pemegang unit REIT dan memberikan rekomendasi kepada *Trustee* mengenai akuisisi, divestasi atau peningkatan aset REIT sesuai dengan strategi investasinya. Adapun keputusan-keputusan strategis terkait keberlangsungan usaha REIT, antara lain akuisisi, divestasi atau peningkatan aset REIT, diputuskan pada Rapat Umum Para Pemegang Unit.

Perseroan secara tidak langsung memiliki unit penyertaan pada REIT dengan rincian sebagai berikut:

4.2.1 First REIT

Pada Desember 2006, Perseroan menjadi sponsor untuk pembentukan First REIT, yang merupakan *real estate investment trust* yang fokus di bidang *healthcare* dan bisnis lainnya yang berkaitan dengan *healthcare* terutama di Indonesia serta tercatat di Bursa Efek Singapura. First REIT didirikan berdasarkan Trust Deed yang ditandatangani pada 19 Oktober 2006 oleh dan antara *Trustee* dan Manajer.

Saat ini Perpetual (Asia) Limited dalam kapasitasnya selaku wali amanat First REIT telah diangkat sebagai *Trustee*. *Trustee* memiliki wewenang, tugas dan tanggung jawab sebagaimana ditentukan dalam *Trust Deed* atau Akta Perwalian termasuk:

- untuk bertindak dalam kapasitasnya selaku wali amanat menjaga hak dan kepentingan para pemegang unit secara keseluruhan, sebagai contoh dengan memastikan bahwa transaksi yang ditandatanganinya atas nama First REIT dengan pihak yang berelasi dengan Manajer dilakukan dengan persyaratan komersial yang tidak merugikan First REIT dan tunduk pada semua peraturan yang berlaku sesuai dengan Property Funds Guidelines, dan/atau Listing Manual Bursa Efek Singapura, atau Bursa Efek lain yang terkait sehubungan dengan transaksi yang dimaksud,
- pemegang aset REIT untuk memberi manfaat pada pemegang unit,
- menjalankan wewenangnya selaku wali amanat dan wewenangnya sebagai pemilik aset sesuai dengan persyaratan *Trust Deed* serta peraturan REIT lainnya.

Sedangkan Manajer First REIT adalah Bowsprit Capital Corporation Limited, yang berdasarkan Trust Deed atau Akta Perwalian memiliki tanggung jawab dan wewenang sebagai berikut:

- Menyiapkan dan menjalankan strategi investasi First REIT,
- Membuat rekomendasi kepada *Trustee* atas akuisisi dan divestasi properti,
- Menyiapkan rencana periodik terkait kinerja properti milik First REIT,
- Menyiapkan rencana keuangan baik melalui ekuitas atau hutang dalam akuisisi, pembayaran dividen, biaya-biaya dan perawatan properti,
- Menjalankan kegiatan administrasi sehari-hari termasuk berkomunikasi dengan investor atau pemegang unit,
- Memastikan kepatuhan atas semua peraturan terkait First REIT dan menyelenggarakan pembukuan.

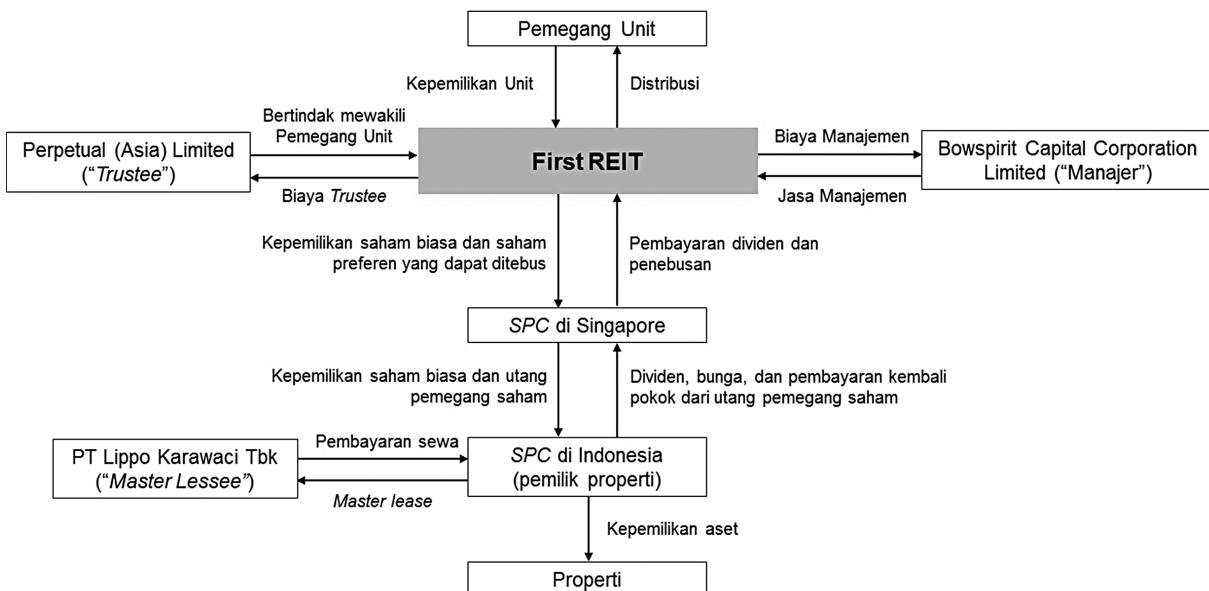
Per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan, melalui Bridgewater International Ltd, memiliki kepemilikan tidak langsung sebesar 83.593.684 unit (10,60%) di First REIT, dimana First REIT memiliki 15 rumah sakit (termasuk 3 mal yang terintegrasi dengan bangunan rumah sakit) dan 2 hotel di Indonesia.

Rumah sakit, mal dan hotel Perseroan dan/atau Perusahaan Anak yang telah dijual ke First REIT adalah sebagai berikut:

- Siloam Hospitals Lippo Village & Hotel Aryaduta Lippo Village
- Siloam Hospitals Kebon Jeruk
- Siloam Hospitals Surabaya
- Siloam Hospitals Lippo Cikarang
- Siloam Hospitals Manado & Hotel Aryaduta Manado
- Siloam Hospitals Makassar
- Siloam Hospitals Bali & Lippo Plaza Sunset
- Siloam Hospitals TB Simatupang
- Siloam Hospitals Labuan Bajo
- Siloam Hospitals Buton & Lippo Plaza Buton
- Siloam Hospitals Yogyakarta

Penjualan aset rumah sakit oleh Perusahaan Anak dilakukan kepada First REIT, yang kemudian aset tersebut disewa kembali oleh Perseroan dan/atau Perusahaan Anak untuk jangka waktu 15 tahun dan dapat diperpanjang kembali untuk 15 tahun selanjutnya untuk memastikan bahwa Perseroan dan/atau Perusahaan Anak akan tetap mengoperasikan properti tersebut. Adapun terdapat mal dan hotel Perusahaan Anak yang dijual kepada First REIT karena aset hotel dan/atau aset mal ritel tersebut terintegrasi dengan aset rumah sakit.

Diagram berikut menggambarkan skema dari First REIT:



Keterangan:

SPC: *Special Purpose Companies* yang dimiliki oleh First REIT

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2018, pendapatan dividen yang diperoleh Perseroan dari First REIT adalah masing-masing sebesar Rp422.540,1 juta dan Rp309.285,0 juta.

Per Oktober 2018, LK REIT Management Pte. Ltd., Perusahaan Anak, telah menjual seluruh kepemilikan sahamnya dalam Bowsprit Capital Corporation Ltd., manajer First REIT kepada OUE Limited dan OUE Lippo Healthcare Limited, dengan nilai pelepasan sebesar SGD 98.883.620.

4.2.2 LMIRT

Pada tahun 2007, Perseroan juga menjadi sponsor dalam pembentukan LMIRT, yang merupakan REIT dengan investasi pada properti ritel di Indonesia yang terdiversifikasi yang berkaitan dengan bisnis ritel dan bisnis lainnya yang berkaitan dengan ritel, yang juga tercatat pada Bursa Efek Singapura. Per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan memiliki kepemilikan tidak langsung sebesar 879.002.473 unit (30,74%), melalui LMIRT Management Ltd dan Bridgewater International Ltd, di LMIRT dimana LMIRT memiliki 22 *leased malls* dan 1 *strata-titled mall* di Indonesia.

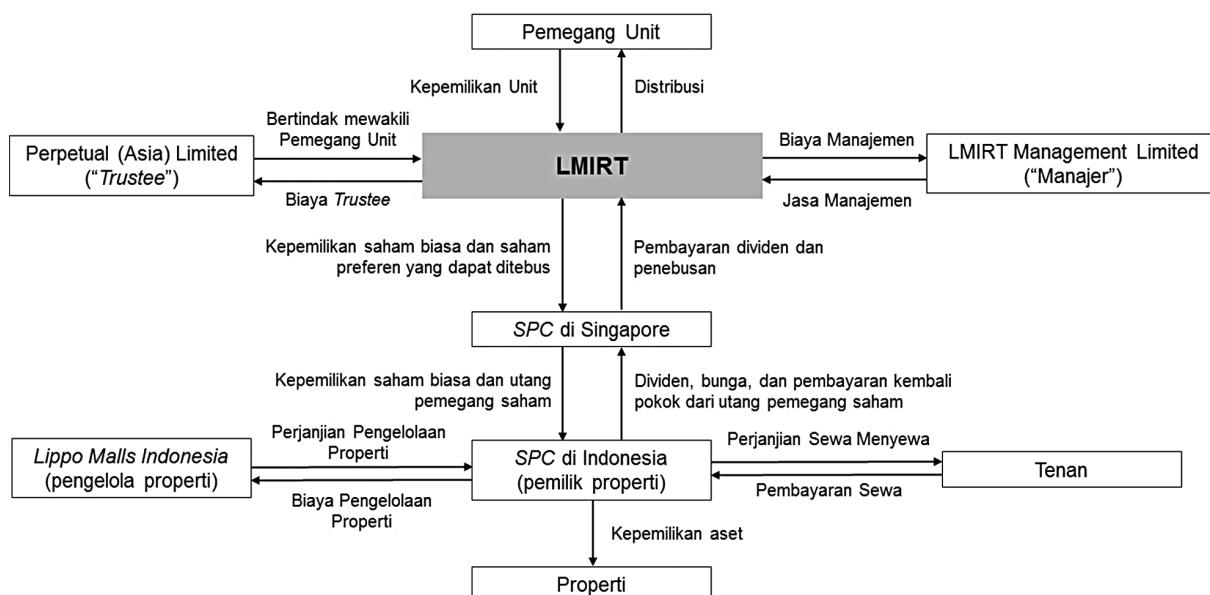
Mal Perseroan dan/atau Perusahaan Anak yang telah dijual ke LMIRT adalah sebagai berikut:

- Binjai Supermall
- Pejaten Village
- Lippo Mall Kemang
- Lippo Mall Kuta
- Lippo Plaza Jogja

Penjualan asset mal ritel ataupun ruang ritel komersial oleh Perusahaan Anak dilakukan kepada LMIRT, yang bersifat jual putus tanpa penyewaan kembali.

Pada tanggal 31 Desember 2018, LMIRT Management. Ltd, Perusahaan Anak tidak langsung, merupakan manajer LMIRT (melalui Peninsula Investment Limited, yang dimiliki Perseroan secara tidak langsung melalui Jesselton Investment Limited dan Mainland Real Estate Ltd. sebesar 100%). Saat ini Trustee dari LMIRT adalah Perpetual (Asia) Limited.

Diagram berikut menggambarkan skema dari LMIRT:



Keterangan:

SPC: Special Purpose Company yang dimiliki oleh LMIRT

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2018, pendapatan dividen yang diperoleh Perseroan dari LMIRT adalah masing-masing sebesar Rp35.809,1 juta dan Rp23.542,0 juta.

4.3 Cadangan Lahan

Tabel berikut ini menjelaskan cadangan lahan properti Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018:

Jenis Pengembangan	Perusahaan yang Mengelola	Ijin Pengembangan (ha)	Lahan Yang Telah Diakuisisi (ha)	Lahan Yang Telah Dikembangkan (ha)	Lahan Yang Terjual (ha)	Cadangan Lahan dan Persediaan – Gross (ha)	Cadangan Lahan & Lahan Siap Dijual – Net (ha)
Lippo Village	PT Lippo Karawaci Tbk	3.220	1.411	945	919	492	426
Lippo Cikarang	PT Lippo Cikarang Tbk	3.250	2.805	2.657	2.196	608	436
- Urban Residential	PT Lippo Cikarang Tbk	886	937	982	762	225	138
- Kawasan Industri	PT Lippo Cikarang Tbk	2.364	1.868	1.675	1.434	383	298
Tanjung Bunga	PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk	1.500	651	440	318	334	287
San Diego Hills Memorial Park	PT San Diego Hills Memorial Park	125	122	122	25	98	89
Total		8.095	4.989	4.164	3.458	1.532	1.238

Perseroan berkeyakinan bahwa cadangan lahan yang dimilikinya merupakan salah satu yang terbesar di antara pengembang properti yang ada di Indonesia. Pada tanggal 31 Desember 2018, total lahan yang diakuisisi Perseroan mencapai 4.989 ha dan lahan yang telah dikembangkan mencapai sebesar 4.164 ha. Berdasarkan tingkat kecepatan pengembangan lahan dalam 5 tahun terakhir, Perseroan berkeyakinan bahwa lahan Perseroan akan cukup bagi pengembangan untuk periode 15 tahun ke depan. Cadangan lahan Perseroan sebagian besar terletak di dalam atau di sekitar daerah pengembangan Lippo Village, Lippo Cikarang, Tanjung Bunga, dan San Diego Hills Memorial Park.

Kebijakan Perseroan adalah melakukan akuisisi lahan di lokasi strategis tertentu yang belum dikembangkan, untuk mengambil manfaat pertumbuhan ekonomi dan populasi di daerah tersebut. Perseroan berkeyakinan bahwa lahan tersebut memiliki potensi kenaikan harga yang tinggi, serta dapat dikembangkan dengan biaya yang lebih rendah dibandingkan dengan daerah dimana telah terdapat banyak pengembangan. Sekitar 77% (berdasarkan luas) dari cadangan lahan Perseroan berada di wilayah Jabodetabek, yang merupakan pusat aktivitas perekonomian di Indonesia, dan memiliki populasi sekitar 27 juta jiwa. Seluruh cadangan lahan Perseroan telah memiliki ijin Hak Guna Bangunan (HGB).

Kebijakan Perseroan adalah menjaga luas cadangan lahan yang ada dengan melakukan akuisisi lahan pada tingkat penggunaan lahan, tergantung dari harga dan kecocokan lahannya. Dengan dilakukannya penambahan lahan secara berkesinambungan, Perseroan diharapkan dapat menunjang pengembangan yang dilakukan oleh bisnis *Urban Development* dan *Large Scale Integrated Development*.

4.4 *Urban Development*

Bisnis unit *Urban Development* fokus kepada pengembangan dan penjualan properti residensial, komersial dan kawasan industri dan lahan pemakaman. Dalam mengembangkan propertinya, Perseroan fokus kepada pemilihan lokasi yang strategis, kualitas infrastruktur bangunan dan menggunakan desain yang terintegrasi dengan lingkungan sekitarnya. Perseroan menggunakan konsultan dalam dan luar negeri, serta penasehat teknis dalam mengimplementasikan rencana pengembangannya. Perseroan menargetkan segmen konsumen tertentu dalam penjualan proyek pengembangannya, misalnya Lippo Village ditargetkan kepada segmen konsumen menengah dan menengah ke atas dan Lippo Cikarang ditargetkan kepada konsumen yang berpenghasilan rendah, menengah sampai menengah ke atas.

Untuk *Urban Development*, Perseroan secara historis telah mengidentifikasi lahan dalam jumlah yang secukupnya untuk dikembangkan dan melakukan akuisisi dengan harga yang relatif rendah. Sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk akuisisi lahan, Perseroan telah memperoleh ijin pengembangan dari pemerintah setempat atas lahan-lahan tersebut, yang mana memberikan Perseroan hak untuk mengakuisisi lahan dalam rangka ijin pengembangan yang diperolehnya. Selanjutnya Perseroan melakukan negosiasi dengan pemilik tanah dalam proses akuisisi lahan tersebut. Dengan bantuan dari perencana teknis dan arsitek yang ternama, Perseroan membuat rancangan induk (*master plan*) dan membangun infrastruktur penting sebelum memulai konstruksi bangunan, sehingga memungkinkan Perseroan untuk memaksimalkan peluang pemasaran dan penjualannya.

Perseroan merupakan pionir dalam mengembangkan *Urban Development* di Indonesia, yang mana menurut Perseroan akan menarik konsumen segmen menengah dan menengah ke atas. Dengan membangun hotel bintang lima, rumah sakit berkualitas, sekolah berstandar internasional, *clubhouse*, fasilitas olahraga dan rekreasi, serta didukung oleh fasilitas keamanan, pemadam kebakaran dan *maintenance* yang sifatnya siap dipanggil (*on-call*) dalam kompleks *Urban Development*, Perseroan dapat memenuhi kebutuhan dan harapan dari konsumen segmen menengah ke atas.

Pengembangan proyek Perseroan dilakukan melalui koordinasi dengan departemen perencanaan dan pemasaran untuk menyakinkan bahwa konsep dan strategi proyek pengembangannya sesuai dengan permintaan dan selera pasar. Pengembangan dan konstruksi dilakukan oleh kontraktor pihak ketiga. Perseroan memilih kontraktor melalui proses tender dan pengalaman Perseroan sebelumnya dengan kontraktor yang bersangkutan. Proyek residensial dalam *Urban Development* Perseroan umumnya memerlukan waktu sekitar 1 hingga 2 tahun untuk penyelesaiannya.

Lingkungan yang bersahabat dengan alam, sangatlah penting dalam proyek pengembangan Perseroan. Lebih dari 58.199 pohon telah ditanam di Lippo Village sejak tahun 1993 dan hal yang sama juga dilakukan di Lippo Cikarang dimana 94.390 pohon telah ditanam dan di Tanjung Bunga sejumlah 12.864 pohon telah ditanam. Perseroan berkeyakinan bahwa konsep lingkungan bernuansa alam menunjukkan dedikasi Perseroan terhadap lingkungan kehidupan yang aman dan sehat bagi warganya, dan komitmen ini akan memperkuat posisi kompetitif bagi proyek Perseroan, dan memungkinkan diperolehnya harga yang lebih tinggi untuk setiap m² tanah yang dijual.

Tabel berikut ini menjelaskan informasi mengenai *Urban Development* Perseroan:

Proyek	Perusahaan yang Mengelola	Lokasi	Total Area Yang Dikembangkan (ha)	Cadangan Lahan (ha)	Total Unit Residensial (Yang Telah Diselesaikan)	Tahun Peluncuran	Izin-izin Utama yang Dimiliki Perseroan dan/atau Perusahaan Anak
Lippo Village	PT Lippo Karawaci Tbk	Tangerang, Banten	945	492	12.896	1993	<ul style="list-style-type: none"> - Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah No. 593.82/SK.03-Pem.Um/94 - Izin Usaha Tetap No. 909/T/PU/ PARIWISATA/KESEHATAN/ PERDAGANGAN/2005 tanggal 19 Oktober 2005, berlaku selama Perseroan masih berproduksi - Pemberian Persetujuan Kelayakan Lingkungan Hidup Untuk Kegiatan Rencana Pembangunan Pusat Perdagangan, Rumah Susun Komersial Dan Fasilitas Penunjang No. 660/ Kep.690-BUMD tanggal 8 Oktober 2015 - Izin Lingkungan No. 660/Kep.691/ BUMD tanggal 8 Oktober 2015
Lippo Cikarang	PT Lippo Cikarang Tbk	Cikarang, Jawa Barat	2.657	608	17.066	1991	<ul style="list-style-type: none"> - Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") - Ruko No. 503/058/B/BPMPT tanggal 29 April 2014; - IMB – Ruko The Arcadia Mataram No.593.209/B/BPMPT tanggal 29 April 2014; - IMB – Rumah Tinggal No. 503/201/DTK. TB tanggal 15 Mei 1996; - IMB – Rumah Tinggal No. 503/1002/ DTK.TB tanggal 14 April 1997; - IMB – Rumah Tinggal No. 503/1003/ DTK.TB tanggal 14 April 1997; - IMB – Rumah Tinggal No. 503/4778/C. DCK tanggal 3 Desember 2002; - IMB – Rumah Tinggal No. 503/20198/C. DPPB tanggal 28 November 2007; - IMB – Rumah Tinggal No. 503/20241/C. DPPB tanggal 28 November 2007; - Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Pariwisata No. 460-241-05-1994 tanggal 2 Desember 1994; - Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Industri Assembling Mobil Chrysler No. 460-436-05-1995 tanggal 11 September 1995; - Izin Lokasi Untuk Keperluan Kawasan Industri No. 591/Kep.012-BPPT/2011 tanggal 31 Mei 2011; - Izin Lokasi Untuk Pembangunan Perumahan No. 007/SK.II-1/DF/1996 tanggal 27 Agustus 1996; - Izin Lokasi Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Umum No. 032/SK.II-I/ NF/1997 tanggal 2 Januari 1997; - Izin Industri Untuk Keperluan Lapangan Golf No. 460-368-05-1995 tanggal 16 Juni 1995; dan - SIUP – Besar No. 503.09/3-026/BPPT/ PB-02/XII/2011 tanggal 25 September 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya). - SIUP – Besar No. 503.09/3-026/BPPT/ PB-02/XII/2011 tanggal 25 September 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya) - Izin Peruntukan Penggunaan Tanah No. 503.2/Kep.195-BPMPT/2016 tanggal 30 Mei 2016, berlaku sampai 30 Mei 2017

Proyek	Perusahaan yang Mengelola	Lokasi	Total Area Yang Dikembangkan (ha)	Cadangan Lahan (ha)	Total Unit Residensial (Yang Telah Diselesaikan)	Tahun Peluncuran	Izin-izin Utama yang Dimiliki Perseroan dan/atau Perusahaan Anak
Tanjung Bunga	PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk	Makassar, Sulawesi Selatan	440	334	6.784	1997	<ul style="list-style-type: none"> - Surat Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Rencana Pembangunan Kawasan Industri dan Fasilitas Pendukungnya No. 006/SKKL-BPLH/2016 tanggal 29 Juni 2016 - IMB No. 503/096/B/BPMPT tanggal 1 Juli 2016 - IMB No. 503/097/B/BPMPT tanggal 1 Juli 2016 - IMB No. 503/098/B/BPMPT tanggal 1 Juli 2016 - SIUP Besar No. 503/14210/SIUPB-B/10/BPTPM tanggal 15 Juli 2016 - Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup/ Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan No. KEP-27/MENLH/9/1998 tanggal 3 September 1998 - Rekomendasi Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang dan Reklamasi No. 650/28/DTRB/VI/2011 tanggal 1 Juni 2011 - Izin Gangguan No. 503/19132/IG-B/10/BPTPM tanggal 15 Juli 2015 - Rekomendasi Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang dan Reklamasi No. 650/28/DTRB/VI/2011 tanggal 1 Juni 2011
San Diego Hills Memorial Park	PT Sandiego Hills Memorial Park	Karawang, Jawa Barat	122	98	N/A	2007	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP - Menengah No. 503/11997/516/PT/XI/BPMPT/2016/P.2 tanggal 22 November 2016
Total			4.164	1.532	36.746		

4.4.1 Lippo Village

Lippo Village merupakan proyek *Urban Development* pertama Perseroan. Proyek ini diluncurkan tahun 1993 dan terletak sekitar 30 km di sebelah barat Jakarta. Perseroan mulai melakukan penjualan awal dan pemasaran proyek pengembangan ini di tahun 1992. Perseroan menargetkan konsumen segmen menengah hingga menengah ke atas. Proyek pengembangan ini, memiliki populasi sekitar 59.175 warga dan telah dikembangkan di atas tanah seluas 945 ha dari total 1.411 ha lahan yang telah diakuisisi oleh Perseroan. Pengembangan ini termasuk pembangunan properti residensial, ruko, 4 gedung perkantoran bertingkat tinggi, dan 5 apartemen/kondominium (dengan total 16.296 unit). Saat ini Lippo Village telah berkembang menjadi pusat kota untuk perkantoran, pusat perbelanjaan, pendidikan, rumah sakit, hiburan dan rekreasi (termasuk hotel bintang lima, resort dan lapangan golf seluas 67 ha). Lippo Village dilengkapi dengan fasilitas pelayanan kesehatan berkualitas yang diberikan oleh Siloam Hospitals Lippo Village, sedangkan untuk fasilitas pendidikan terdapat Universitas Pelita Harapan, taman kanak-kanak, sekolah dasar hingga sekolah menengah atas, yang bertaraf internasional.

Bisnis *Hospitality and Infrastructure* mengelola infrastruktur dan fasilitas umum dalam Lippo Village. Perseroan telah membangun jalan sepanjang 113,5 kilometer dalam wilayah pengembangan ini. Perseroan menguasai lahan seluas 426 ha, dimana lebih dari 50% dari lahan tersebut telah dibangun infrastruktur. Perseroan memiliki ijin pengembangan untuk lahan seluas 3.1320 ha.

Urban Development Lippo Village termasuk :

- Residensial
Perseroan menawarkan kepada konsumen berbagai pilihan rumah. Pengembangan ini terdiri dari 10.583 unit residensial yang terdiri dari berbagai tipe rumah yang luasnya bervariasi dari 66 m² hingga 2,5 ha, yang seluruhnya telah terjual. Ruko Pinangsia, Palais de Europe dan Centrum merupakan ruko 3 lantai yang telah dibangun di beberapa lokasi dalam proyek pengembangan ini. Ruko dirancang dengan dua lantai pertama untuk keperluan komersial dan lantai paling atas untuk hunian. Semua ruko dibangun di daerah yang dikhususkan untuk keperluan komersial dan juga residensial. Sejumlah 1.193 ruko telah dibangun oleh Perseroan per 31 Desember 2018.
- Apartemen/Kondominium
Perseroan telah mengembangkan 4 kompleks hunian vertikal di Lippo Village dengan total 4.520 unit, yaitu Village Golf Condominium, Amartapura Condominium, Matahari Tower Condominium dan Millenium Village.

- Perumahan Lainnya

Perseroan juga memasarkan dan menjual sejumlah kecil tanah ukuran besar yang siap bangun dalam Lippo Village. Pembeli dapat memilih desain rumah sendiri tetapi masih dalam parameter yang ditetapkan oleh pengembang. Desain bangunan dan konstruksi dipantau secara ketat oleh bagian pengawasan pembangunan agar tetap sesuai dengan aturan pembangunan.

Fasilitas di Lippo Village

- Fasilitas Pendidikan

Lippo Village memiliki sejumlah sekolah berbahasa Inggris dari taman kanak-kanak hingga sekolah menengah atas, yang menawarkan akreditasi *International Baccalaureate* dan juga akreditasi dari *Council of the International School*. Sekolah Pelita Harapan merupakan sekolah nasional pertama yang memperoleh akreditasi tersebut. Perseroan menyewakan lahan kepada Universitas Pelita Harapan, dimana telah berdiri beberapa bangunan milik Universitas Pelita Harapan.

- Fasilitas Layanan Kesehatan

Siloam Hospitals Lippo Village dibuka pada tahun 1996 dan saat ini memiliki kapasitas 308 tempat tidur. Rumah sakit ini memiliki reputasi yang baik di Indonesia dan merupakan rumah sakit pertama di Indonesia yang menerima akreditasi JCI yang merupakan organisasi yang berbasis di Amerika Serikat. Rumah sakit ini terutama melayani kebutuhan warga Lippo Village dan pasien lainnya yang berasal dari seluruh Indonesia. Rumah sakit ini memiliki *center of excellence* untuk penyakit jantung dan *neuroscience*. Pada bulan Oktober 2006, Perseroan menjual properti rumah sakit ini kepada First REIT dan menyewa kembali untuk periode 15 tahun. Rumah sakit ini dikelola oleh bisnis unit *Healthcare* Perseroan.

- Hotel

Hotel Aryaduta Lippo Village, yang merupakan hotel bintang lima dengan 8 lantai dan memiliki 190 kamar, dan ditujukan untuk melayani para tamu yang berkunjung ke Lippo Village dan daerah sekitarnya. Pada bulan Oktober 2006, Perseroan menjual properti hotel ini kepada First REIT dan menyewa kembali untuk periode 15 tahun. Hotel ini dikelola oleh bisnis unit *Hospitality and Infrastructure* Perseroan.

- Fasilitas Pusat Perbelanjaan

Supermal Karawaci memiliki luas sebesar 210.000 m², dan merupakan salah satu mal ritel terbesar di Indonesia. *Anchor tenant* termasuk Matahari Department Store, Hypermart, Ace, Toko Buku Gramedia, SOGO dan Bioskop Studio 21. Perseroan mengembangkan mal ini di tahun 1993 dan kemudian menjual properti ini kepada pihak ketiga pada tahun 1998. Pada tahun 2004, Perseroan membeli sebagian kecil saham di mal ini.

- Maxx Box Lippo Village

Maxxbox Lippo Village dengan luas 15.000 m² merupakan langkah awal perwujudan dari sebuah konsep pengembangan multi fungsi (*mix-used*) yang prestisius Millenium Village-The Global Smart City. Dilengkapi dengan sederetan restoran premium ternama dengan konsep bersantap di ruangan terbuka (*alfresco dining*) dengan desain yang unik seperti juga Bebek Bengil, Tony Roma's, Grand Imperial Lamien, Song Fa, Grandma Suki, Pizza e-Birra Sports Bar, Djournal Coffee Bar, Aburasoba dan Maxx Coffee, serta dilengkapi dengan Cinemaxx dan Cinemaxx Junior.

- Lapangan Golf dan Clubhouse

Imperial Klub Golf Course yang dirancang oleh Desmond Muirhead, memiliki luas 67 ha, dan dibuka pada bulan Januari 1996. Imperial Klub Golf dimiliki oleh Perseroan dan dikelola oleh bisnis *Hospitality and Infrastructure* Perseroan.

- Perkantoran

Saat ini terdapat 4 gedung perkantoran dalam daerah pengembangan ini, yang mana dimiliki dan ditempati oleh pihak terkait dan pihak ketiga, termasuk PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Matahari Putra Prima Tbk, PT Dynaplast. Perseroan membangun gedung perkantoran ini untuk memenuhi permintaan akan ruang perkantoran, dan kemudian menjualnya antara lain kepada perusahaan tersebut di atas. Untuk memenuhi permintaan ruang perkantoran di daerah Jabodetabek di masa yang akan datang, Perseroan telah menyediakan sejumlah lahan untuk pengembangan properti komersial termasuk gedung perkantoran.

- Benton Junction

Dinamakan untuk menghormati seorang arsitek dan perencana tata kota berkebangsaan Skotlandia, Gordon Benton, adalah sebuah tempat destinasi pusat kuliner yang populer untuk bersantap di ruangan terbuka (*alfresco dining*) bagi masyarakat warga Lippo Village dan sekitarnya. Dihiasi dengan berbagai macam pepohonan, dengan desain arsitektur bergaya Eropa, Benton Junction telah memiliki dimensi tersendiri yang unik dan menjadi tempat berkumpul untuk bersantai sambil bersantap.

4.4.2 Residensial Lippo Cikarang dan Kawasan Industri Ringan (“Lippo Cikarang”)

Melalui kepemilikan secara tidak langsung (melalui KS, GTC, MSD, LMI dan SRD) sebesar 54,4% di PT Lippo Cikarang Tbk, Perseroan telah mengembangkan *real estate* terintegrasi dan kawasan industri ringan di Cikarang, yang terletak sekitar 30 km di sebelah timur Jakarta. Ijin pengembangan Perseroan mencakup area seluas 3.251 ha, dimana 2.805 ha telah diakuisisi, dan sekitar 2.657 ha dari total luas tersebut telah dikembangkan oleh Perseroan. Sama halnya dengan Lippo Village, pada tahun 1991, PT Lippo Cikarang Tbk, mengidentifikasi dan mengakuisisi lahan yang belum dikembangkan dan Perseroan kemudian membuat rancangan induk (*master plan*) dan membangun infrastruktur dasar sebelum memasarkan properti residensial kepada konsumen di tahun 1992. Lippo Cikarang saat ini memiliki populasi sekitar 54.500 warga. Daerah pengembangan ini memiliki sekitar 17.192 rumah residensial termasuk 9 menara apartemen dengan total sejumlah 2.839 unit dan 1.216 ruko, yang dilengkapi dengan infrastruktur pendukung. Di samping itu terdapat juga pusat perbelanjaan seluas 49.250 m², sekolah, rumah sakit, gedung perkantoran, dan hotel berbintang lima yang memiliki 112 kamar. Kawasan industri ringan menampung sekitar 1.200 pabrik dengan beberapa perusahaan manufaktur yang terkenal seperti PT Haier Indonesia, PT Indonesia Epson Industry, PT Danone Indonesia, PT Herlina Indah/Adem Sari, PT Ultra Prima Boga, PT Schott Igar, PT Gramedia dan PT Kalbe Farma. Perseroan telah membangun jalan sepanjang 282 km di dalam daerah pengembangan ini. Infrastruktur dan fasilitas umum yang dikelola oleh PT Lippo Cikarang Tbk melalui Perusahaan Anaknya, PT Great Jakarta Inti Development. Pada tanggal 31 Desember 2018, PT Lippo Cikarang Tbk memiliki 225 ha lahan untuk residensial dan 383 ha lahan untuk industri yang diperuntukkan bagi pengembangan di masa yang akan datang.

Untuk residensial, Lippo Cikarang menargetkan seluruh segmen konsumen yang berpenghasilan rendah, menengah sampai menengah ke atas. Pengembangan Lippo Cikarang termasuk:

- Perumahan Residensial dan Apartemen

Dari tahun 1992 hingga tanggal 31 Desember 2018, Perseroan telah membangun sekitar 17.192 rumah di daerah pengembangan ini. Perseroan telah mengembangkan 2 kompleks hunian vertikal di Lippo Cikarang dengan total 1.850 unit yaitu Crown Court Executives Condominium terdiri dari dua menara apartemen dengan 12 lantai dan berjumlah 184 unit yang dijual berdasarkan *strata title*, yang mana seluruhnya saat ini telah terjual. Disamping itu Perseroan juga telah mengembangkan Trivium Terrace Apartments terdiri dari 3 menara apartemen dengan 22 lantai total 1.264 units. Perseroan juga bekerja sama dengan Toyota Tsusho Corporation, Toyota Housing Corporation, dan PT Tokyu Land Indonesia yang merupakan perusahaan anak dari Tokyu Land Group membangun 2 menara hotel-residence Axia South Cikarang, diatas lahan seluas 1 ha dengan 13 lantai total 402 units. Fasilitas yang tersedia, antara lain adalah swalayan PAPAYA FRESH GALLERY, layanan 24 jam Concierge berbahasa Jepang, laundry, restoran Jepang SHION, Massage & Spa, Sauna & Ofuro(tempat mandi komunal gaya Jepang atau *Japanese public bath*), fasilitas kebugaran (gym), keamanan 24 jam (BASS Security) serta layanan antar-Jemput dari tempat tinggal dan kawasan industri ke Bandara

Lippo Cikarang juga menawarkan properti yang menggabungkan keperluan residensial dan komersial dalam bentuk ruko. Sekitar 1.216 ruko telah dibangun di beberapa lokasi dalam daerah pengembangan ini, dan sekitar 90% telah terjual sampai dengan tanggal 31 Desember 2018.

- Kawasan Industri Ringan

Lippo Cikarang menjual lahan untuk industri dan menyewakan bangunan pabrik kepada perusahaan manufaktur. Kegiatan perusahaan manufaktur yang berada dalam Lippo Cikarang diatur secara hati-hati dan dipantau oleh perusahaan pengelola pihak ketiga yang secara teratur menyampaikan laporan kepada Perseroan. Pengembangan kawasan industri yang memiliki luas 2.634 ha ini dimulai sejak tahun 1988. Lebih dari 1.200 pabrik telah dibangun di area ini, dan secara total mempekerjakan sekitar 500.500 orang. Manufaktur yang telah membangun fasilitas di Lippo Cikarang hingga saat ini termasuk PT Haier Indonesia, PT Indonesia Epson Industry, PT Danone Indonesia, PT Herlina Indah/Adem Sari, PT Inti Investasi Prima, PT Schott Igar, PT Gramedia dan PT Kalbe Farma.

Fasilitas di Lippo Cikarang

- Fasilitas Pendidikan

Terdapat beberapa sekolah di kawasan Lippo Cikarang, termasuk Sekolah Pelita Harapan, International Islamic Boarding School, Karya Iman School, Anglo School dan Sekolah Tunas Bangsa.

- Rumah sakit

Siloam Hospitals Lippo Cikarang, merupakan rumah sakit umum, yang dibuka pada bulan April 2002 dan saat ini memiliki kapasitas 114 tempat tidur serta memiliki *center of excellence* di *occupational medicine*. Kegiatan operasional rumah sakit ini dikelola oleh bisnis unit *Healthcare* Perseroan.

- Hotel

Hotel Sahid Jaya Lippo Cikarang merupakan hotel berbintang lima dengan 112 kamar, yang dimiliki dan dioperasikan oleh pihak ketiga.

- Pusat Perbelanjaan

Mal Lippo Cikarang merupakan pusat perbelanjaan dengan luas 49.250 m², yang dibuka pada bulan Februari 1995. Mal ini dibangun oleh PT Lippo Cikarang Tbk dan saat ini dimiliki oleh LMIRT. *Anchor tenant* termasuk Matahari Department Store dan Hypermart.

- Perkantoran

Pacific Tower adalah gedung perkantoran delapan lantai yang terletak di atas tanah seluas 1 ha. Gedung ini dimiliki dan dikelola oleh Bank CIMB Niaga. Untuk mengantisipasi permintaan akan ruang perkantoran di wilayah Jabodetabek di masa depan, Perseroan telah menyiapkan sejumlah lahan untuk keperluan pengembangan properti komersial termasuk untuk gedung perkantoran.

- Citywalk Lippo Cikarang

Citywalk Lippo Cikarang merupakan sebuah konsep urban yaitu *lifestyle* dan *entertainment hub* berukuran 20.000 m². Konsep ini menggabungkan area hijau, tempat pejalan kaki yang luas, kafe dan restoran yang mengelilingi sebuah danau. Citywalk terletak di lokasi yang strategis di area pembangunan baru Lippo Cikarang Lakeside untuk mendukung terciptanya sebuah tempat yang nyaman untuk tinggal, bekerja dan bersantai. Tenan-tenan di Citywalk terdiri dari restoran seperti Dominos, J.Co, Chicken Village, Ichiban Sushi dan supermarket premium Ranch 99 Farmer Market.

- Waterboom

Sarana rekreasi bernuansa Bali seluas 3.6 Ha ini hadir melengkapi kota Lippo Cikarang. "Taman" air ini (*Water Theme Park*) merupakan taman rekreasi air luncur yang menarik bagi segala usia dengan berbagai permainan air, seperti seluncur berkelok-kelok dari ketinggian 16 meter, kolam arus, rimbunnya pepohonan tropis, kolam renang, dan kiddy area dengan berbagai atraksi unik dan seru.

- Maxxbox CBD Meikarta
Maxxbox CBD Meikarta dibangun pada tahun 2014 dengan luas 21.000 m², Maxxbox CBD Meikarta telah menjadi destinasi gaya hidup bagi warga Cikarang dengan *anchor tenant* Cinemaxx, dan juga telah dilengkapi dengan Maxx Coffee, Food Mart serta Restoran Imperial Lamian.

4.4.3 Tanjung Bunga *Urban Development* (“Tanjung Bunga”)

Perseroan melalui Perusahaan Anaknya, yaitu PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (“GMTD”) (yang sahamnya dimiliki 62,7% oleh Perseroan), mengembangkan Tanjung Bunga *Urban Development* di Makassar, Sulawesi Selatan. Tanjung Bunga merupakan pengembangan kawasan terpadu yang terbesar di kawasan Indonesia Timur dan saat ini mencakup area pengembangan seluas 440 ha. GMTD mentargetkan konsumen segmen menengah dan menengah atas. GMTD telah mengakuisisi lahan sejumlah 651 ha dan Perseroan memperkirakan bahwa pengembangannya untuk waktu ke depan akan meningkat menjadi 1.500 ha, dimana untuk itu Perseroan telah memperoleh hak pengembangannya. Pengembangan di area ini dimulai pada tahun 1997, dan GMTD telah mengakuisisi lahan yang belum dikembangkan, dan telah membangun infrastruktur penting, termasuk jalan sepanjang 27 km yang menghubungkan kawasan pengembangan dengan kota Makassar.

Pengembangan Tanjung Bunga terdiri dari 6.871 rumah, 199 ruko, dan memiliki populasi sekitar 20.060 penduduk. Lokasi properti ini sangat unik karena terdapat properti yang menghadap ke laut dan juga properti yang menghadap ke sungai. Perseroan mengembangkan kluster rumah bandar (*townhouse*), yaitu kompleks kecil yang berisi rumah-rumah yang dibangun secara teratur dan memiliki sistem tertutup (*cluster*), dilengkapi dengan fasilitas bersama seperti kolam renang dan ruang terbuka, serta memiliki sistem keamanan yang lebih baik daripada perumahan pada umumnya, bergaya Spanyol-Mediterrania, rumah berukuran sedang dan kondominium dengan nama Espana Residences, yang seluruhnya akan menempati lahan seluas 4 ha dan akan terdiri dari 2.298 unit perumahan. Perseroan memiliki 334 ha lahan cadangan di Tanjung Bunga, yang menghadap ke laut sepanjang 7,8 km dan menghadap ke sungai sepanjang 11,2 km.

Fasilitas di Tanjung Bunga terdiri dari Hotel Aryaduta Makassar, hotel bintang lima dengan 224 kamar, yang dikelola oleh bisnis unit *Hospitality and Infrastructure* Perseroan, GTC Makassar Shopping Center dan rumah sakit Siloam Hospitals Makassar yang memiliki kapasitas 362 tempat tidur serta memiliki *center of excellence* kardiologi dan endokrinologi. Kegiatan operasional rumah sakit ini dikelola oleh bisnis unit *Healthcare* Perseroan.

4.4.4 San Diego Hills Memorial Park

San Diego Hills Memorial Park, merupakan taman pemakaman yang dibangun di atas tanah seluas 122 ha di daerah Karawang, Jawa Barat, dan mulai beroperasi pada bulan Januari 2007. Perseroan menguasai lahan ini berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa yang dibuat antara PT Karawang Jabar Industrial Estate dan PT Sandiego Hills Memorial Park, yang merupakan Perusahaan Anak Perseroan. Taman pemakaman memiliki fasilitas seluas 14 ha dimana terdapat bangunan serba guna dan multi fungsi, kapel, restoran dan toko serba ada, toko cendera mata dan danau buatan seluas 8 ha.

4.5 Large Scale Integrated Development

Bisnis unit *Large Scale Integrated Development* fokus pada pengembangan properti residensial, perkantoran, mal ritel, hotel, sarana pendidikan dan/atau rumah sakit, berbentuk bangunan vertikal, dalam satu lokasi. Pada tanggal 31 Desember 2018, Perseroan telah menyelesaikan 4 pengembangan *Large Scale Integrated Development* dan memiliki 9 proyek lainnya dalam tahap konstruksi.

Tabel berikut ini menggambarkan pengembangan terintegrasi berskala besar Perseroan:

Proyek yang dikembangkan	Perusahaan yang Mengelola	Lokasi	Total Area yang telah diselesaikan (m ²)	Cadangan Peluncuran (unit)	Total Unit Residensial	Tahun	Izin yang dimiliki Perseroan dan/atau Perusahaan Anak
City of Tomorrow	PT Surya Mitra Jaya	Surabaya, Jawa Timur	206.438	-	252	2009	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP No. 503/544.A/436.7.17/2018 tanggal 17 Januari 2018 - Surat Izin Tentang Gangguan No. 530.08/154/436.6.3/2008 tanggal 4 April 2008 - Surat Keterangan Rencana Kota No. 556.2/11D/436.4.5/2005 tanggal 16 Juni 2005
Kemang Village	PT Almaron Perkasa	Kemang, Jakarta Selatan	253.728	-	1.698	2017	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP Besar No. 260/24.1PB.1/31.74/- 1.824.27/e/2016 tanggal 26 Juli 2016 - NIB No. 9120307450484 tanggal 8 April 2019 - IMB No. 835/IMB/2011 tanggal 27 Januari 2011 - Izin Lokasi tanggal 8 April 2019
The St. Moritz	PT Mandiri Cipta Gemilang	Puri Indah, Jakarta Barat	178.185	-	1.085	2017	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP Besar No. 14/24.1PB.7/31.73/- 1.824.27/e/2018 tanggal 8 Januari 2018 - IMB No. 10984/IMB/2013 tanggal 10 September 2013 - IMB No. 15309/IMB/2012 tanggal 18 Desember 2012 - IMB No. 6512/IMB/2011 tanggal 21 Juni 2011 - IMB No. 9426/IMB/2009 tanggal 28 September 2009 - IMB No. 13113/IMB/2008 tanggal 12 Desember 2008 - IMB No. 11489/IMB/2007 tanggal 7 Desember 2007 - IMB No. 11043/IMB/2007 tanggal 27 Nopember 2007 - Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 2782/- 1.711.534 tanggal 30 November 2010 - Sertifikat Laik Fungsi No. 1632 tanggal 25 Juni 2014 - Sertifikat Laik Fungsi No. 1821 tanggal 8 Oktober 2014 - Pengesahan KA ANDAL No. 34/KA/-1.774.151 tanggal 29 September 2009 - Persetujuan Prinsip No. 3052/-1.711.63 tanggal 5 Oktober 2007

Proyek yang dikembangkan	Perusahaan yang Mengelola	Lokasi	Total Area yang telah diselesaikan (m ²)	Cadangan Peluncuran (unit)	Total Unit Residensial	Tahun	Izin yang dimiliki Perseroan dan/atau Perusahaan Anak
Park View Apartment	PT Mulia Sentosa Dinamika	Depok, Jawa Barat	28.500	-	839	2015	<ul style="list-style-type: none"> - ANDAL, RKL, RPL No. 660/Kep.28.Huk/2005 tanggal 18 Februari 2005; - Izin Layak Huni No. 645/3987-BP2T/2009 tanggal 14 Mei 2009; - Izin Pengambilan Air No. 6921.22/KEP.9553/DU-BP2T/2009 tanggal 16 September 2009; - IMB – Perumahan No. 648.3/255.A-DB/2000 tanggal 30 Juni 2000; - IMB – Kawasan Industri No. 644.1/1420-DTRB/2002 tanggal 21 Oktober 2002; - IMB – Sarana Olah Raga No. 645/852-BP2T/2008 tanggal 17 November 2008; dan - IMB – Apartment No. 640/57/IMB/BPPT/2012 tanggal 10 Januari 2012 - Sertifikat Laik Fungsi No. 664.1/03/SLF/DTRP/III/2015 tanggal 31 Maret 2015;
The Nine Residence	PT Bimasakti Jaya Abadi	Kemang Utara, Jakarta Selatan	21.122	-	352	2018	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP Besar No. 04976-04/PB/1.824.271 tanggal 7 Agustus 2014 - Pembaharuan Perpanjangan Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (IPPT) No. 017/5.7/31-1.711.534/2015 tanggal 4 Desember 2015 - Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang No. 007/5.7/31/-1711.53/2017 tanggal 2 Maret 2017
Holand Village	PT Satyagraha Dinamika Unggul	Cempaka Putih, Jakarta Pusat	18.421	196	433	2019	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP tanggal 21 Maret 2019; - NIB No. 9120406322118 tanggal 21 Maret 2019 - Izin Lokasi tanggal 21 Maret 2019
Millenium Village	PT Lippo Karawaci Tbk	Lippo Village, Tangerang	19.050	187	494	2019	<ul style="list-style-type: none"> - Pengesahan Rencana Tapak Rinci No. 653.2/340/RT.DTR/2015 tanggal 12 Mei 2015 - Pemberian Persetujuan Kelayakan Lingkungan Hidup Untuk Kegiatan Rencana Pembangunan Pusat Perdagangan, Rumah Susun Komersial Dan Fasilitas Penunjang No. 660/Kep.690-BUMD tanggal 8 Oktober 2015 - Izin Lingkungan No. 660/Kep.691/BUMD tanggal 8 Oktober 2015

Proyek yang dikembangkan	Perusahaan yang Mengelola	Lokasi	Total Area yang telah diselesaikan (m ²)	Cadangan Peluncuran (unit)	Total Unit Residensial	Tahun	Izin yang dimiliki Perseroan dan/atau Perusahaan Anak
St Moritz Panakukang	PT Tribuana Jaya Raya	Makassar, Sulawesi Selatan	-	112	291	2022	<ul style="list-style-type: none"> - Kelayakan Lingkungan Hidup Pembangunan Super Blok The St. Moritz. IMB No. 503/3431/IMB-B/09/BPTPM
Monaco Bay	PT Bahtera Perkasa Makmur	Manado, Sulawesi Utara	-	170	335	2022	<ul style="list-style-type: none"> - SITU No. 101/2933/655/SITU/BP2T - Ijin Lokasi tanggal 6 Juni 2019 - Ijin Lingkungan No 205/447/008-ILING / BP2T6/2015 - SIPPT No. 203/7977/IPPT/BP2T/XII/2014
CBD Meikarta	PT Lippo Cikarang Tbk	Cikarang, Jawa Barat	102.210	191	3.025	2020	<ul style="list-style-type: none"> - SIUP – Besar No. 503.09/3-026/BPPT/PB-02/XII/2011 tanggal 25 September 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya) - Izin Peruntukan Penggunaan Tanah No. 503.2/Kep.195-BPMPPT/2016 tanggal 30 Mei 2016, berlaku sampai 30 Mei 2017 - Surat Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Rencana Pembangunan Kawasan Industri dan Fasilitas Pendukungnya No. 006/SKKL-BPLH/2016 tanggal 29 Juni 2016, ANDAL dengan izin lingkungan Nomor 503.10/Kep.162/BPMPPT/VI/2016, dan rekomendasi Komisi Penilai AMDAL No. 006/ANDAL - IMB No. 503/096/B/BPMPPT tanggal 1 Juli 2016 - IMB No. 503/097/B/BPMPPT tanggal 1 Juli 2016 - IMB No. 503/098/B/BPMPPT tanggal 1 Juli 2016

Proyek yang dikembangkan bisnis unit ini adalah sebagai berikut:

4.5.1 City of Tomorrow

Pengembangan City of Tomorrow (CITO) di kota Surabaya, diselesaikan pada tahun 2009 di atas tanah seluas 26.655 m². Lokasinya terletak di Bundaran Waru, di daerah komersial di Surabaya dan berada di antara daerah perumahan kelas atas di sebelah timur kota Surabaya dan bandara Juanda. Pengembangan ini terdiri dari menara tujuh lantai termasuk :

- Pusat perbelanjaan 4 lantai yang dijual dengan *strata title*, terdiri 1.300 unit pertokoan dan total area sebesar 111.633 m². *Anchor tenant* antara lain Matahari Department Store, Hypermart, Timezone Australia, Pacific Bookstore dan Cinema 21;
- Hotel bintang lima 11 lantai dengan 200 kamar yang akan dikelola oleh Perseroan melalui bisnis unit *Hospitality and Infrastructure*; dan
- Kondominium yang dirancang DP Architects Pte. Ltd., terdiri dari unit dua kamar dan tiga kamar sebanyak 200 unit, 2 *penthouse*, dengan total area seluas 19.963 m², serta 6 gedung perkantoran dengan luas 45.523 m².

Total area yang dibangun termasuk pusat perbelanjaan, hotel, kondominium dan gedung perkantoran keseluruhannya mencapai sekitar 206.438 m².

4.5.2 Kemang Village

Proyek pengembangan Kemang Village dibangun di atas tanah total seluas 15 ha di daerah Kemang, Jakarta Selatan. Proyek ini diluncurkan pada bulan Juli 2007, dan pada tahun 2012 pembangunan mal sudah diselesaikan. Pengembangan ini terdiri dari mal dengan luas bruto (*gross area*) seluas 150.392 m², hotel dan resort bintang lima yang akan dimiliki dan dikelola oleh Perseroan, 7 menara kondominium dengan 1.698 unit termasuk *penthouse*, Sekolah Pelita Harapan yang mampu menampung 1.200 siswa, dan Kemang Village Country Club. Pengembangan ini terletak di lokasi strategis di daerah yang banyak dihuni oleh para ekspatriat dan ditargetkan kepada konsumen segmen atas. Pengembangan fase pertama ini dirancang oleh DP Architects Pte Ltd, dengan total luas bangunan sekitar 640.000 m² di atas lahan seluas 8,8 ha. Seluruh apartemen, mal, dan beberapa fasilitas lainnya telah diselesaikan dibangun oleh Perseroan.

4.5.3 The St. Moritz

Proyek pengembangan The St. Moritz dibangun di atas lahan total seluas 11,4 ha di daerah Puri Indah, Jakarta Barat. Pengembangan ini terdiri dari pusat perbelanjaan yang merupakan salah satu pusat perbelanjaan yang terbesar di Indonesia dengan total luas bangunan kotor sebesar 389.269 m², hotel dan resort bintang lima dengan 200 kamar, gedung perkantoran yang menjadi salah satu yang tertinggi di Indonesia, Sekolah Pelita Harapan yang mampu menampung 1.000 siswa, Sport and Country Club, rumah sakit, kapel, dan spa. Perseroan meluncurkan tahap pertama pengembangan ini di bulan Agustus 2008 yang terdiri dari 6 menara kondominium dan 1 menara kantor dengan total 1.085 unit. Pengembangan fase pertama ini dirancang oleh DP Architects Pte Ltd dari Singapura, dengan total luas bangunan sekitar 1 juta m² diatas lahan seluas 8 ha. Pusat perbelanjaan telah selesai pada tahun 2014 sedangkan kondominium serta pengembangan hotel dan kantor sedang dalam tahap finalisasi.

4.5.4 Park View Apartment

Perseroan meluncurkan proyek Park View Apartment pada tahun 2011. Proyek ini terdiri dari dua menara apartemen yang dibangun di atas Depok Town Square, sebuah mal *strata title* yang dibangun oleh Perseroan. Menara I terdiri dari 450 unit dengan luas bangunan sebesar 14.500 m² dan Menara II terdiri dari 389 unit dengan luas bangunan sebesar 14.000 m².

Target pasar dari proyek apartemen ini adalah populasi kelas menengah di Jakarta. Per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan telah menyelesaikan dan menjual 100% dari proyek ini.

4.5.5 The Nine Residence

The Nine Residence diluncurkan pada Agustus 2012, dan merupakan komplek hunian modern yang terdiri dari menara kondominium 352 unit yang dilengkapi fasilitas komersial. Proyek ini berada di daerah Kemang Utara, Jakarta Selatan. Hingga akhir tahun 2013, 100% dari total unit yang ditawarkan telah terjual. Menara kondominium serta fasilitas komersial sedang dalam tahap finalisasi.

4.5.6 Holland Village Cempaka Putih

Holland Village Cempaka Putih terletak di Cempaka Putih, Jakarta Pusat. Proyek ini pertama kali diluncurkan pada bulan Mei 2013, yang mana terdapat dua menara apartemen total sejumlah 577 unit dengan luas bangunan 75.771 m². Proyek ini terdiri dari pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung perkantoran, dan sekolah. Semua unit apartemen dalam proyek ini telah terjual habis.

4.5.7 Millenium Village

Millenium Village merupakan pusat bisnis distrik baru di Lippo Village, Karawaci dengan nilai investasi sebesar Rp200 Triliun. Terletak di tengah-tengah lahan seluas 132 hektar di pusat kota Lippo Village, dimana sebuah pembangunan terintegrasi yang disebut Millenium Village akan dikembangkan di atas lahan seluas 70 hektar. Pengembangan Millennium Village ini akan mengadopsi konsep “*Global Smart City*”, yang akan membuat Millennium Village sejajar dengan kota-kota terbaik di dunia. Pada saat ini Perseroan sedang mengembangkan proyek apartemen Hillcrest House dan Fairview, apartemen kelas menengah atas dengan total unit masing-masing sebanyak 247 unit.

4.5.8 St Moritz Panakukang

St Moritz Panakukang di Makassar, Sulawesi Selatan, sebuah proyek pembangunan yang terintegrasi, dibangun diatas lahan seluas 2.7 hektar, terletak di jantung pusat kota Makassar. Proyek pembangunan terintegrasi yang berkelas dunia ini akan memenuhi kebutuhan pasar di Makassar akan produk-produk yang merefleksikan gaya hidup modern termasuk diantaranya menara tempat hunian yang mewah, hotel, mal, rumah sakit, sekolah, pusat hiburan dan makanan.

4.5.9 Monaco Bay

Monaco Bay merupakan proyek prestisius skala besar terintegrasi di pusat sentra bisnis Manado, Sulawesi Utara, dengan total dana senilai Rp 6 triliun. Monaco Bay akan dibangun diatas lahan seluas 8 ha, dan tahap pertama akan dibangun di atas lahan 2,2 ha. Pengembangan tahap pertama Monaco Bay akan dimulai dengan peluncuran Monaco Suites, sebuah menara kondominium 40 lantai yang akan menjadi *landmark* yang paling megah di Manado.

4.5.10 CBD Meikarta

CBD Meikarta merupakan proyek pembangunan mega konstruksi seluas 19,5 Hektar sebagai pusat aktivitas bisnis premium di Meikarta. CBD Meikarta dilengkapi dengan fasilitas super lengkap 32-in-1, seperti Apartemen, Hotel, Perkantoran, Mal Ritel dan Komersial, Sekolah dan *Convention Center*.

Secara geografis, posisi CBD Meikarta sangat strategis karena terletak di antara Jakarta – Bandung serta dikelilingi oleh tujuh kawasan industri. Posisi CBD Meikarta sebagai Hub di Koridor Timur Jakarta semakin diperkuat dengan pengembangan 6 (enam) infrastruktur utama yang akan menjadi katalis pertumbuhan dalam lima tahun kedepan di Koridor Timur Jakarta seperti Pelabuhan Laut dalam Patimban, Bandara Internasional Kertajati, Kereta Cepat Jakarta-Bandung, *Light Rail Transit* (LRT), Monorail yang menghubungkan CBD Meikarta dan 7 kawasan Industri di Bekasi dan sekitarnya serta Jalan Layang Tol Jakarta-Cikampek.

Dengan segala keuntungan yang tersedia, Perseroan mempersiapkan CBD Meikarta sebagai pusat aktivitas dan gaya hidup masa depan dengan sentuhan teknologi modern bagi seluruh kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat di sekitarnya.

CBD Meikarta melakukan sejumlah inisiatif dalam rangka pengembangan usaha. Inisiatif strategis yang dilakukan yaitu menandatangani perjanjian nota kesepahaman untuk lebih mendekatkan konsumen terutama yang berasal dari negara Jepang, Sejak tahun 2012 CBD Meikarta mengadakan Sakura Matsuri, sebuah kegiatan kebudayaan Jepang-Indonesia yang rutin diselenggarakan setiap tahun dan didukung oleh Kedutaan Besar Jepang. Selain itu, dengan dibukanya sekolah internasional Hikari Japanese School di MaxxBoxx Lippo Cikarang pada tahun 2015, semakin menambah nilai pengembangan usaha.

Nota kesepahaman juga dilakukan dengan Total Bangun Persada untuk mengerjakan konstruksi 4 menara apartemen yaitu Irvine Suites, Westwood Suites, Pasadena Suites, dan Burbank. Penandatanganan kerjasama *joint venture* juga dilakukan antara Perusahaan Anak dan Mitsubishi Corporation untuk membangun dua menara apartemen yaitu, Glendale Park dan Newport Park; dan untuk pekerjaan konstruksi kedua menara tersebut bekerjasama dengan PT Kajima Indonesia.

Izin yang dimiliki oleh Perusahaan Anak terkait proyek CBD Meikarta, antara lain:

- SIUP – Besar No. 503.09/3-026/BPPT/PB-02/XII/2011 tanggal 25 September 2013 (berlaku selama perusahaan masih menjalankan usahanya);
- Izin Peruntukan Penggunaan Tanah No. 503.2/Kep.195-BPMPPPT/2016 tanggal 30 Mei 2016, berlaku sampai 30 Mei 2017;
- Surat Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Rencana Pembangunan Kawasan Industri dan Fasilitas Pendukungnya No. 006/SKKL-BPLH/2016 tanggal 29 Juni 2016, ANDAL dengan izin lingkungan Nomor 503.10/Kep.162/BPMPPPT/VI/2016, dan rekomendasi Komisi Penilai AMDAL No. 006/ANDAL;
- IMB No. 503/096/B/BPMPPPT tanggal 1 Juli 2016 (Tower C dan D);
- IMB No. 503/097/B/BPMPPPT tanggal 1 Juli 2016 (Tower E dan F); dan
- IMB No. 503/098/B/BPMPPPT tanggal 1 Juli 2016 (Tower G dan H).

4.6 Healthcare

Per tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan Anak, yaitu PT Siloam International Hospitals Tbk, dan Perusahaan-Perusahaan Anaknya, mengoperasikan 35 rumah sakit, dan memberikan pelayanan kesehatan melalui: (i) pengoperasian rumah sakit, (ii) pelayanan konsultasi kesehatan dan (iii) pelayanan klinis dan diagnosa. Perseroan menawarkan pelayanan spesialisasi medis yang komprehensif termasuk pembedahan yang kompleks, laboratorium, radiologi dan fasilitas *imaging*, perawatan fertilitas, kesehatan umum, diagnosa dan fasilitas gawat darurat. Adapun 15 rumah sakit yang dimiliki oleh First REIT, disewa kembali oleh Perseroan dan/atau dikelola oleh Perusahaan Anak, yaitu:

- Siloam Hospitals Lippo Village & Hotel Aryaduta Lippo Village
- Siloam Hospitals Kebon Jeruk
- Siloam Hospitals Surabaya,
- Mochtar Riady Comprehensive Cancer Centre,
- Siloam Hospitals Lippo Cikarang,
- Siloam Hospitals Manado & Hotel Aryaduta Manado,
- Siloam Hospitals Makassar,
- Siloam Hospitals Bali, & Lippo Plaza Sunset
- Siloam Hospitals TB Simatupang,
- Siloam Hospitals Purwakarta,
- Siloam Sriwijaya,
- Siloam Hospitals Kupang & Lippo Plaza Kupang,
- Siloam Hospitals Labuan Bajo,
- Siloam Hospitals Buton & Lippo Plaza Buton,
- Siloam Hospitals Yogyakarta.

Rumah sakit Perseroan terletak di 16 provinsi di Indonesia, yaitu di Bali (Denpasar, Kuta, Nusa Dua), Balikpapan, Bangka, Bekasi (3 rumah sakit), Bogor, Buton, Cikarang, Cirebon, Depok, Jakarta (Duren Tiga, Kebon Jeruk, Semanggi, dan TB Simatupang), Jambi, Kupang, Labuan Bajo, Makassar, Manado, Mataram, Medan, Palembang, Purwakarta, Samarinda, Surabaya, Tangerang (2 rumah sakit), dan Yogyakarta.

Siloam Hospitals Lippo Village merupakan rumah sakit pertama di Indonesia yang memiliki akreditasi Joint Commission International (JCI), sebuah lembaga yang mengidentifikasi dan mengukur kualitas dan keselamatan pasien dengan standar internasional dari Amerika Serikat dan BIMC Nusa Dua merupakan rumah sakit di Indonesia yang pertama kali memiliki akreditasi Australian Council on Healthcare Standards International (ACHSI), sebuah lembaga yang berfokus pada peningkatan kualitas berkelanjutan pada pelayanan kesehatan dari Australia. Perseroan memasarkan pelayanan kesehatan kepada seluruh segmen konsumen.

Sehubungan dengan spesialisasi yang dimiliki oleh fasilitas rumah sakitnya, Perseroan telah membentuk *center of excellence* di beberapa area spesialisasi antara lain di bidang kardiologi, *neuroscience*, fertilitas, urologi, orthopedi, *occupational medicine* dan ginekologi. Perseroan berkeyakinan bahwa *center of excellence* Perseroan telah dikenal luas di seluruh Indonesia. *Center of excellence* yang dimiliki Perseroan memberikan peluang untuk melatih para dokter spesialis dan perawat. Perseroan juga berkeyakinan bahwa reputasi dan kesempatan pelatihan turut membantu Perseroan mempertahankan

staf medis di rumah sakit Perseroan. Di Indonesia dimana para dokter bersifat independen dan bukan merupakan pegawai rumah sakit, Perseroan yakin dengan program pelatihan yang diberikan, akan turut membantu Perseroan untuk mempertahankan dokter-dokter di rumah sakitnya, sehingga dapat memberikan Perseroan keunggulan kompetitif dalam persaingan untuk menarik para tenaga dokter. Selain itu, Perseroan juga memfasilitasi program pendidikan spesialis lanjutan, memberikan akses kepada peralatan dengan teknologi terkini di rumah sakit Perseroan, dan harga khusus untuk pembelian properti Perseroan maupun fasilitas pendidikan bagi keluarga.

Untuk dapat menyediakan pelayanan kesehatan yang komprehensif, Perseroan berinvestasi dalam pengadaan alat kesehatan termutakhir melalui kerjasama dengan vendor-vendor alat kesehatan terpercaya dan ternama seperti Phillips, Siemens dan Mindray.

Berikut ini adalah daftar rumah sakit dengan *Centers of Excellence* yang dimiliki Perseroan:

Rumah Sakit	Spesialisasi
Siloam Hospitals Lippo Village	Penyakit Dalam, Kardiologi, <i>Neuroscience</i> , Ortopedi dan Gawat Darurat
Siloam Hospitals Kebon Jeruk	Urologi, Penyakit Dalam, Ortopedi, Kardiologi dan Gawat Darurat
Siloam Hospitals Surabaya	Kardiologi, Bedah Digestif, Neurologi, Ortopedi, dan Gawat Darurat
Siloam Hospitals Lippo Cikarang	<i>Occupational Medicine</i> , Ortopedi, dan Gawat Darurat
Siloam Hospitals Jambi	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Balikpapan	Kardiologi, Ortopedi, dan Gawat Darurat
MRCCC Siloam Hospitals Semanggi	Onkologi, Liver dan Gawat Darurat
Rumah Sakit Umum Siloam	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Manado	Penyakit Dalam dan Gawat Darurat
Siloam Hospitals Makassar	Kardiologi, Ortopedi, Endokrinologi dan Gawat Darurat
Siloam Hospitals Palembang	Gastroenterologi dan Gawat Darurat
Siloam Hospitals Cinere	Kardiologi
Siloam Hospitals Denpasar	Ortopedi, Kardiologi dan Gawat Darurat
Siloam Hospitals TB Simatupang	Kardiologi, Ortopedi, Onkologi, <i>Neuroscience</i> dan Gawat Darurat
BIMC Hospital Kuta	Gawat Darurat
BIMC Hospital Nusa Dua	Gawat Darurat, Bedah Plastik dan Rekonstruksi
Siloam Hospitals Purwakarta	Gawat Darurat
Siloam Hospitals ASRI	Urologi dan Pulmonologi
Siloam Hospitals Kupang	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Medan	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Buton	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Labuan Bajo	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Samarinda	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Sentosa	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Mataram	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Cirebon	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Bangka	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Bogor	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Hosana Medika	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Bekasi Timur	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Yogyakarta	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Lubuk Linggau	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Jember	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Semarang	Gawat Darurat
Siloam Hospitals Palangkaraya	Gawat Darurat

4.7 Hospitality And Infrastructure

Dalam bisnis *Hospitality and Infrastructure*, PT Abadi Jaya Sakti melalui Perusahaan-Perusahaan Anaknya mengoperasikan hotel yang dimilikinya/disewa dengan nama "Aryaduta". Pada umumnya, sasaran utama bisnis unit *Hospitality and Infrastructure* adalah wisatawan, terutama bisnis dan pemerintahan. Perusahaan Anak Perseroan memulai bisnis *Hospitality* ini dengan mengembangkan hotel di Lippo Village, Pekanbaru dan Medan, serta mengakuisisi Hotel Aryaduta di Jakarta. Dalam mengembangkan area *urban development* di Lippo Village dan Tanjung Bunga serta *Large Scale*

Integrated Developments seperti di Kemang Village dan The St. Moritz, Perseroan melalui Perusahaan Anaknya berusaha untuk memenuhi kebutuhan pelanggan antara lain dengan membangun infrastruktur yang dilengkapi dengan fasilitas setaraf hotel yang berkualitas tinggi. Perseroan mengakuisisi Hotel Aryaduta Jakarta dengan tujuan untuk mempromosikan hotel-hotel dengan nama "Aryaduta" yang dimiliki Perusahaan Anak Perseroan. Per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan memiliki 4 hotel, yaitu Hotel Aryaduta Jakarta, Hotel Aryaduta Pekanbaru, Hotel Aryaduta Medan, Hotel Aryaduta Kuta dan menyewa kembali 2 hotel, yaitu Hotel Aryaduta Lippo Village dan Hotel Aryaduta Manado.

PT Abadi Jaya Sakti merupakan anak perusahaan terkendali Perseroan yang seluruh sahamnya (kecuali satu saham yang dimiliki oleh PT Maharama Sakti, anak perusahaan Perseroan) dimiliki oleh Perseroan.

4.7.1 Hotel (yang dimiliki atau disewa kembali oleh Perseroan)

- Hotel Aryaduta Jakarta

Hotel Aryaduta Jakarta adalah hotel bintang lima dan memiliki 302 kamar. Hotel Aryaduta terletak di Jakarta Pusat dekat dengan sejumlah kedutaan besar, pusat bisnis (*central business district*), pusat perbelanjaan dan hiburan. Hotel ini mulai beroperasi pada tahun 1974 dan dioperasikan oleh bisnis unit *Hospitality and Infrastructure* Perseroan. Per tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian Hotel Aryaduta Jakarta adalah 70,8%.

- Hotel Aryaduta Lippo Village

Hotel Aryaduta Lippo Village adalah hotel berbintang lima dan memiliki 192 kamar. Hotel Aryaduta Lippo Village terletak di dalam urban development Lippo Village yang mana memiliki akses langsung ke Jakarta Pusat dan juga area bisnis yang terletak di sekitar Lippo Village. Hotel ini mulai beroperasi pada tahun 1994, dan pada tahun 2001 diintegrasikan ke dalam Aryaduta Country Club, sehingga tamu hotel diperbolehkan untuk menggunakan Aryaduta Country Club berikut fasilitasnya. Pada saat ini, hanya ada beberapa hotel yang diintegrasikan dengan country club. Per tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian hotel Aryaduta Lippo Village adalah 84,4%.

- Hotel Aryaduta Pekanbaru

Hotel Aryaduta Pekanbaru merupakan hotel berbintang lima di pusat kota Pekanbaru yang memiliki 158 kamar. Hotel Aryaduta Pekanbaru terletak di dekat pusat Pemerintah Daerah. Hotel ini dibangun untuk Pemerintah Daerah Riau dan dibuka pada tahun 2001. Perjanjian pengelolaan hotel ini akan berakhir pada tahun 2026, namun dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak dengan opsi perpanjangan untuk 10 tahun. Per tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian Hotel Aryaduta Pekanbaru adalah 63,1%.

- Hotel Aryaduta Medan

Hotel Aryaduta Medan adalah hotel berbintang lima dengan 197 kamar yang berlokasi di Medan, yang dimiliki dan dioperasikan oleh Perseroan. Hotel ini mulai dioperasikan pada tahun 2007. Per tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian hotel Aryaduta Medan adalah 87,7%.

- Hotel Aryaduta Manado

Hotel Aryaduta Manado terletak di Pusat Kota Manado dan memiliki 200 kamar. Hotel ini dibangun pada tahun 1994 dan mulai beroperasi pada tahun 1996. Pada tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian Hotel Aryaduta Manado adalah 81,7%.

- Hotel Aryaduta Kuta

Hotel Aryaduta Kuta terletak di Kuta, Bali dan memiliki 178 kamar dan masing-masing kamarnya seluas 50m2. Hotel ini mulai beroperasi pada 29 Maret 2018. Pada tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian Hotel Aryaduta Kuta adalah 74,4%.

Perseroan berkeyakinan dapat memaksimalkan kepuasan pelanggan dengan mengimplementasikan sistem manajemen, reservasi dan pemasaran yang terintegrasi di semua hotel Perseroan. Perseroan juga mengembangkan sistem pembelian kupon (*voucher*) kamar hotel melalui *web* sehingga memudahkan pelanggan untuk menginap di hotel Aryaduta.

Untuk mempertahankan pangsa pasar, Perseroan mengimplementasikan metode pemasaran yang fleksibel dengan menawarkan tarif yang kompetitif untuk menarik tamu hotel. Perseroan menyediakan pelayanan berkualitas berbintang lima dengan menyediakan pusat bisnis (*business center*), ruang rapat, fasilitas untuk konferensi, kolam renang, *fitness center* dan juga menyediakan transportasi darat atau dengan helikopter (hanya di Hotel Aryaduta Lippo Karawaci) untuk tamu hotel.

Perseroan juga memperoleh pendapatan dari penjualan makanan dan minuman melalui fasilitas *banquet*, yang sering dipergunakan untuk acara pernikahan, rapat, konferensi dan acara lainnya. Pendapatan dari penjualan makanan dan minuman juga diperoleh melalui layanan kamar, restoran yang berada di hotel dan katering di luar hotel.

4.7.2 Town Management

Jasa *Town Management* yang diberikan termasuk penyediaan air bersih dan sistem pengelolaan limbah. Perseroan juga menyediakan jasa pengumpulan sampah, *landscape*, pemadaman kebakaran, keamanan, konstruksi jalan dan drainase, pemeliharaan dan pengaturan lalu lintas, serta pemeliharaan rumah dan gedung.

Perseroan juga mengoperasikan sistem transportasi publik dengan armada bus untuk mengangkut warga di Lippo Village ke beberapa lokasi di Jakarta, dan juga sistem transportasi dalam kawasan Lippo Village dan Lippo Cikarang. Perseroan berkeyakinan bahwa keberhasilan dalam penjualan *Urban Development* di Lippo Village, Lippo Cikarang dan Tanjung Bunga, bukan hanya hasil dari desain dan pelayanan serta fasilitas yang modern tetapi juga karena adanya keterlibatan bagian *town management* yang profesional dalam bisnis *Urban Development* dan bisnis *Large Scale Integrated Development* Perseroan.

Perseroan berupaya menonjolkan jasa *Town Management* kepada pelanggan dan Perseroan percaya bahwa kemampuan dalam *Town Management* merupakan salah satu keunggulan kompetitif yang membedakan Perseroan dengan para kompetitor.

4.7.3 Fasilitas Lainnya

Disamping kepemilikan dan pengelolaan hotel, bisnis *Hospitality and Infrastructure* juga mengelola beberapa fasilitas lainnya seperti lapangan golf, restoran, *country club*, fasilitas rekreasi, dan fasilitas lainnya yang masih berlokasi di dalam area pengembangan Perseroan.

Perseroan mengelola Imperial Klub Golf yang terletak di Lippo Village. Lapangan golf ini dibuka pada tahun 1995 dan mempunyai 18 lubang dengan panjang 6.429 meter, dirancang oleh arsitek ternama Desmond Muirhead. Popularitas dari lapangan golf ini terutama disebabkan oleh kondisi lapangannya yang baik, lokasi yang mudah dijangkau dan berada di jalan tol Jakarta – Merak, desain yang menarik dan menantang.

Perseroan juga mengelola properti lainnya seperti restoran dalam dan luar ruangan (*indoor and outdoor*) di Benton Junction Lippo Village. Di samping itu, Perseroan menyediakan Permata Sports Club Lippo Village yang terdiri dari kolam renang, lapangan sepakbola, voli, tenis dan juga tempat bermain anak-anak. Lippo Cikarang juga memiliki fasilitas rekreasi berupa Waterboom Lippo Cikarang seluas 3,4 ha yang bernuansa Bali.

4.8 Retail Malls

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perseroan melalui Perusahaan Anak menyewakan 20 mal dengan total NLA seluas 379.754 juta m². Perseroan juga sedang mengembangkan 3 mal untuk disewakan yang saat ini dalam tahap perencanaan dan pembangunan Jakarta dan Semarang. Dalam pengembangan properti ritel, Perseroan berusaha menarik perusahaan ritel yang besar sebagai *anchor tenant*, yang mana diharapkan akan mampu menarik *tenant* ritel lainnya. Secara historis, *anchor tenant* Perseroan adalah pihak terkait yaitu antara lain Matahari Department Store, Hypermart, dan Cinemaxx.

Adapun rincian 20 mal yang disewakan oleh Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

<i>Strata-titled Malls</i>	<i>Leased Malls</i>	<i>Dimiliki oleh First REIT dan Disewa Kembali</i>
- WTC Matahari	- Lippo Mall Puri	- Lippo Plaza Sunset
- Metropolis Town Square	- PX Pavilion	- Lippo Plaza Buton
- GTC Makassar	- Citywalk Cikarang	- Lippo Plaza Kupang
- Malang Town Square	- Maxxbox Cikarang	
- Grand Palladium Medan	- Maxxbox Lippo Village	
- Depok Town Square	- Benton Junction	
- Bellanova Country Mall	- Lippo Plaza Jambi	
- City of Tomorrow	- Lippo Plaza Mampang	
	- Mega Town Square	

4.9 Property And Portfolio Management

Bisnis unit *Property and Portfolio Management* merupakan bisnis unit yang menyediakan jasa manajemen mal dan hotel. Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan Anak menyediakan jasa manajemen kepada 31 mal, termasuk 29 *lease malls* dan 2 *strata-titled malls*, dengan lebih dari 15.000 unit pertokoan dengan total *gross leasable area* sekitar 1,6 juta m² dan *net leasable area* sebesar 1 juta m², serta 4 hotel Aryaduta yang dimiliki oleh pihak ketiga.

Dari 2 *strata title malls* yang dikelola Perusahaan Anak, yaitu PT Lippo Malls Indonesia, mal yang dimiliki oleh pihak ketiga adalah Grand Mall Bekasi dan mal yang dimiliki oleh LMIRT adalah Tamini Square. Sedangkan dari 29 *leased malls* yang dikelola Perusahaan Anak, terdapat 22 mal yang dimiliki oleh LMIRT dan 7 mal yang dimiliki oleh pihak ketiga, dengan rincian sebagai berikut:

<i>Dimiliki oleh LMIRT</i>	<i>Dimiliki oleh Pihak Ketiga</i>
- Bandung Indah Plaza	- Plaza Semanggi
- Binjai Supermall	- Pluit Village
- Cibubur Junction	- Palembang Square eXtension
- Lippo Plaza Ekalokasari Bogor	- Sun Plaza
- Gajah Mada Plaza	- Lippo Mall Kemang
- Istana Plaza	- Palembang Icon Phase 1
- Lippo Plaza Kramat Jati	- Lippo Plaza Batu
- Mall Lippo Cikarang	- Lippo Mall Kuta
- Palembang Square	- Lippo Plaza Kendari
- Pejaten Village	- Lippo Plaza Jogya
- Plaza Medan Fair	- Kediri Town Square
- Tamini Square	

4.9.1 Manajemen REIT

Perseroan menyediakan jasa manajemen kepada LMIRT melalui LMIRT Management. Ltd, Perusahaan Anak yang dimiliki seluruhnya oleh Perseroan melalui Peninsula Investment Limited. Per 31 Desember 2018, LMIRT memiliki 23 mal yang dikelola Perseroan melalui Perusahaan Anak, yaitu PT Lippo Malls Indonesia.

4.9.2 Operator Hotel

Perseroan juga mengelola empat hotel Aryaduta yang dimiliki oleh pihak ketiga. Hotel-hotel tersebut adalah:

- Hotel Aryaduta Makassar
Hotel Aryaduta Makassar terletak di pantai Losari dan kawasan pusat bisnis (*central business district*) kota Makassar, dan bersebelahan dengan pengembangan Tanjung Bunga. Hotel Aryaduta Makassar adalah hotel berbintang lima dan memiliki 224 kamar. Hotel ini mulai beroperasi pada tahun 1997. Per tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian hotel Aryaduta Makassar adalah 60,8%.
- Hotel Aryaduta Semanggi
Hotel Aryaduta Semanggi adalah hotel berbintang lima dan memiliki 274 kamar, yang berlokasi di daerah Karet, Semanggi, Jakarta. Hotel ini mulai beroperasi pada tahun 1998. Per tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian hotel Aryaduta Semanggi adalah 83,1%.
- Hotel Aryaduta Palembang
Hotel Aryaduta Palembang terletak di Palembang Square, Palembang, dan memiliki 169 kamar. Hotel ini dibangun untuk Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan dan mulai beroperasi pada tahun 2005. Per tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian hotel Aryaduta Palembang adalah 83,0%.
- Hotel Aryaduta Bandung
Hotel Aryaduta Bandung terletak di jantung Kota Bandung dan bersebelahan dengan pusat perbelanjaan Bandung Indah Plaza dan memiliki 254 kamar. Hotel ini dibangun pada tahun 1996 dan mulai beroperasi pada tahun 1998. Pada tanggal 31 Desember 2018, tingkat hunian Hotel Aryaduta Bandung adalah 63,7%.

5. PENJUALAN, PEMASARAN DAN PENETAPAN HARGA

Urban Development dan Large Scale Integrated Developments

Perseroan mengimplementasikan strategi pra penjualan atas propertinya sebelum dimulainya pembangunan. Daripada hanya mengandalkan *real estate broker* atau iklan melalui media massa, pra penjualan dilakukan oleh tim tenaga pemasaran lepas (*freelance*) yang terdiri dari sekitar 5.000 anggota klub, yang bekerja berdasarkan komisi. Komisi dihitung berdasarkan persentase penjualan, dimulai dari 1,50% tergantung dari jumlah properti yang terjual. Klub terbesar adalah Lippoland Club, yang memiliki sekitar 4.500 anggota. Anggota klub berpartisipasi dalam kegiatan pelatihan untuk meningkatkan keterampilan penjualan properti dan produk Perseroan secara efektif. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, sekitar 60% sampai dengan 65% dari pendapatan penjualan properti urban residensial, komersial, kawasan industri, dihasilkan dari kegiatan pemasaran Lippoland Club.

Departemen penjualan dan *marketing* internal Perseroan bertanggung jawab atas pengaturan tim tenaga pemasaran lepas dan fungsi penjualan dan pemasaran lainnya. Manager penjualan dan manager pemasaran bekerjasama untuk menentukan rencana iklan dan penjualan untuk proyek pengembangan tertentu. Mereka juga bekerjasama dalam merencanakan dan mengorganisasikan presentasi penjualan *on-site*, melakukan riset pasar, menyusun strategi penjualan dan penetapan harga, mengumpulkan data dan tanggapan pelanggan, dan menyiapkan studi kelayakan berdasarkan analisa pasar.

Untuk meningkatkan pengetahuan atas proyek pembangunan dan produk baru, Perseroan terus melakukan aktivitas promosi seperti membuat iklan di media cetak dan media siar dan melakukan acara-acara *gathering*. Aktivitas-aktivitas ini sangat penting terhadap kesuksesan proyek pengembangan properti ritel dan komersial Perseroan.

Penetapan harga atas properti Perseroan didasarkan pada beberapa kriteria antara lain lokasi, target pasar, ukuran properti yang ditawarkan, fasilitas yang disediakan dan kondisi pasar pada saat penetapan harga.

Perseroan menawarkan 3 cara pembayaran bagi pembeli yaitu dengan uang tunai, KPR dan cicilan. Pada umumnya, Perseroan menyediakan diskon dari daftar harga, dengan besaran diskon tergantung pada cara pembayaran yang dipilih oleh pembeli properti. Penetapan harga dirancang untuk mendorong pembayaran dengan uang tunai, sehingga memberikan fleksibilitas untuk memberikan diskon, namun tetap menjaga marjin keuntungan yang diinginkan. Pembayaran dengan uang tunai juga memberikan Perseroan sumber pendanaan, yang dapat dipergunakan membangun infrastruktur atau bangunan, tanpa harus tergantung dari pendanaan pihak ketiga.

Tabel di bawah mengambarkan informasi mengenai cara pembayaran pembelian properti Perseroan :

Proyek	Uang Tunai	KPR	Cicilan
Kemang Village Residence	29%	52%	19%
KSO Delta Silicon 8	11%	-	89%
Lippo Cikarang	22%	17%	61%
Lippo Village Barat dan Sentral	50%	20%	30%
San Diego Hills	48%	-	52%
The St. Moritz	29%	49%	22%
Tanjung Bunga	26%	42%	32%

Perseroan berupaya memanfaatkan penerimaan dana dengan cara pembayaran cicilan karena terbatasnya ketersediaan pendanaan dari bank-bank di Indonesia dan biaya administrasi terkait yang cukup tinggi. Cara pembayaran cicilan tersedia untuk semua pembelian properti residensial dan kawasan industri tertentu, yang telah melakukan pembayaran uang muka. Dengan metode pembayaran secara cicilan, Perseroan tetap memegang hak kepemilikan atas properti yang dijual sampai semua cicilan telah dilunasi. Konstruksi properti pada umumnya dimulai apabila jumlah dana yang diterima dari penjualan sudah dapat menutupi biaya konstruksi. Apabila pembeli dengan cara cicilan tidak dapat memenuhi kewajibannya, Perseroan sesuai dengan kontrak jual beli, berhak membatalkan kontrak penjualan dan menjual kembali properti tersebut tanpa harus melalui proses pengadilan. Di samping itu, Perseroan berhak atas porsi tertentu dari pembayaran yang telah dilakukan pembeli pada saat sebelum terjadinya wanprestasi.

Jumlah wan-prestasi atas pembayaran dengan cara cicilan untuk pembelian properti Perseroan dalam beberapa tahun terakhir sifatnya tidak signifikan. Perseroan berkeyakinan bahwa kecilnya angka wanprestasi dikarenakan sejumlah pembelian dilakukan oleh pelanggan yang telah membeli properti Perseroan sebelumnya dan memiliki reputasi yang baik dalam melakukan pembayaran. Perseroan berpendapat bahwa adanya risiko hangusnya pembayaran yang telah dilakukan, mendorong pembeli dengan cara cicilan untuk menghindari terjadinya wan-prestasi.

Terkait bisnis unit *Urban Development* dan *Large Scale Integrated Developments*, Perseroan dan/atau Perusahaan Anak memiliki ketergantungan terhadap kontraktor tertentu yang memiliki reputasi dan kualitas kerja yang baik, rencana anggaran biaya yang sesuai, dan ketepatan waktu penyelesaian. Dalam hal Perseroan dan/atau Perusahaan Anak tidak bekerja sama lagi dengan kontraktor tersebut, Perseroan dan/atau Perusahaan Anak memerlukan waktu yang cukup panjang untuk melakukan proses seleksi kontraktor baru yang memenuhi kriteria yang dipersyaratkan oleh Perseroan dan/atau Perusahaan Anak. Dengan demikian, pemenuhan janji Perseroan kepada pelanggan akan terpengaruh, antara lain terlambatnya penyelesaian proyek yang dapat menyebabkan adanya biaya tambahan.

Retail Malls

Strategi penjualan dan marketing untuk mal ritel adalah sejalan dengan bisnis unit *Urban Development* dan *Large Scale Integrated Development*. Strategi penjualan dan pemasaran melalui iklan di media cetak dan media-media lainnya dan juga melakukan acara-acara promosi mempunyai peranan penting terhadap kesuksesan pengembangan properti ritel Perseroan. Pembeli untuk mal ritel dapat melakukan pembayaran dengan uang tunai, KPR dan cicilan.

Healthcare

Target pasar Perseroan untuk bisnis unit *Healthcare* adalah seluruh penduduk Indonesia dari berbagai segmen dan turis mancanegara yang memerlukan pelayanan kesehatan berkualitas. Perseroan mengoperasikan rumah sakit dengan nama “Siloam Hospitals”.

Pengiklanan atas penyediaan layanan kesehatan rumah sakit Perseroan dibatasi dan diatur secara ketat oleh Departemen Kesehatan. Perseroan telah merancang suatu strategi pemasaran *hub and spoke* yang terintegrasi untuk menarik pasien baru maupun untuk mempertahankan pasien yang sudah ada sekarang.

Berdasarkan Kode Etik Rumah Sakit Indonesia, rumah sakit hanya dapat melakukan pemasaran yang bersifat informatif dan harus berdasarkan fakta dan tidak berlebih-lebihan.

Terkait bisnis unit *Healthcare*, Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap pemasok obat atau peralatan medis tertentu.

Hospitality and Infrastructure

Hotel yang dimiliki dan/atau dioperasikan Perseroan menggunakan nama “Aryaduta”. Pemasaran hotel Perseroan ditujukan kepada para wisatawan, terutama bisnis dan pemerintahan, dimana pendapatan yang signifikan diperoleh dari kegiatan MICE yang dilakukan di hotel Perseroan.

Perseroan menggunakan berbagai metode iklan untuk memasarkan hotelnya seperti media cetak nasional dan internasional, berhubungan langsung dengan biro perjalanan domestik dan internasional, berpartisipasi dalam konferensi *travel* dan presentasi industri *travel*.

Terkait bisnis unit *Urban Development* dan *Large Scale Integrated Developments, Retail Malls, Healthcare, and Hospitality and Infrastructure*, Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap satu dan/atau sekelompok pelanggan tertentu maupun kontrak-kontrak dengan pemerintah.

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban, dan harga penjualan sejak tahun buku terakhir yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

Perseroan tidak memiliki kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan penjualan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang.

6. PERSAINGAN

Perseroan menghadapi persaingan dari kompetitor untuk setiap bisnis unit yang dimiliki Perseroan yaitu :

Urban Development dan Large Scale Integrated Development

Industri properti *Urban Development* dan *Large Scale Integrated Development* sangat terfragmentasi di Indonesia, dimana terdapat banyak pengembang berskala kecil. Perseroan menghadapi kompetisi dari pengembang properti yang besar seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk. Perseroan umumnya bersaing dari segi lokasi, fasilitas dan sarana pendukung, pelayanan yang diberikan dan harga. Perseroan berkeyakinan bahwa dengan lahan cadangannya yang luas, dimana lebih dari setengahnya telah dibangun infrastruktur, produknya yang inovatif, reputasi, *track record* yang baik, pengalaman dan opsi pendanaan yang kompetitif bagi pembeli, akan memberikan Perseroan keunggulan kompetitif untuk segmen residensial.

Healthcare

Rumah sakit Perseroan bersaing dengan rumah sakit umum, rumah sakit swasta, klinik yang lebih kecil, rumah sakit yang dioperasikan oleh organisasi non profit dan dermawan serta rumah sakit yang terafiliasi dengan grup secara regional. Di Indonesia, pesaing utama Perseroan adalah Grup Mitra Keluarga, Grup Mayapada, Grup Omni, Grup Hermina, Grup Awal Bros, Grup Sari Asih dan Ramsay Sime Darby Health Care, yang merupakan grup-grup rumah sakit swasta yang beroperasi di kota-kota besar, serta rumah sakit swasta lainnya yang beroperasi di berbagai daerah lainnya dimana terdapat rumah sakit milik Perseroan. Perseroan juga menghadapi persaingan dari grup regional yang beroperasi di Singapura dan Malaysia.

Fokus utama Perseroan saat ini adalah melayani seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk mengubah layanan dan akses pelayanan kesehatan menjadi pelayanan kesehatan berkualitas dan bermutu internasional untuk masyarakat Indonesia pada umumnya dalam 5 tahun kedepan. Dengan membangun rumah sakit di seluruh provinsi di Indonesia, Perseroan ingin dikenal sebagai penyedia pelayanan kesehatan yang melakukan transformasi dimana penduduk Indonesia akan menyadari bahwa mereka dapat menemukan pelayanan kesehatan berkualitas dengan hasil yang memuaskan dari rumah sakit-rumah sakit Perseroan yang tidak kalah kualitasnya dengan pelayanan kesehatan di luar negeri. Dengan populasi lebih dari 261 juta orang untuk dilayani, Perseroan melihat tidak ada masalah yang timbul dari persaingan dengan Singapura dan Malaysia.

Perseroan akan bersaing dengan rumah sakit baru yang memiliki kemampuan dan kapasitas yang setara dengan rumah sakit milik Perseroan, dan persaingan tersebut dapat mempengaruhi pendapatan Perseroan apabila pasien yang biasanya dirawat di rumah sakit Perseroan atau calon pasien memilih untuk dirawat di rumah sakit lainnya. Namun, hal ini bukan merupakan ancaman bagi kegiatan usaha Perseroan karena kebutuhan akan pelayanan kesehatan di Indonesia masih jauh lebih tinggi dari pada kemampuan rumah sakit yang ada untuk melayani kebutuhan tersebut. Terhadap rumah sakit baru yang lebih kecil baik dari segi kapasitas kamar ataupun kapasitas peralatan medis, hadirnya rumah sakit tersebut dapat membawa peluang baru bagi Perseroan di mana rumah sakit Perseroan dapat menjadi rumah sakit rujukan apabila rumah sakit yang lebih kecil tersebut tidak dapat memberikan perawatan kesehatan yang kompleks bagi pasiennya sehingga memerlukan rujukan ke rumah sakit yang lebih komplit. Selain itu, Perseroan terus giat memperbesar jaringan rumah sakitnya di seluruh Indonesia agar mampu memberikan pelayanan kesehatan bagi pasien dari berbagai segmen pasar secara terintegrasi dan terkoneksi dengan luas.

Dalam menghadapi persaingan bisnis, Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan mampu bersaing dengan para pesaingnya dalam memberikan pelayanan kepada konsumennya dengan berlandaskan kepada strategi bisnis Perseroan yang memiliki 4 pilar utama, yaitu:

- Pelayanan gawat darurat yang sigap dan cermat
- Peralatan dan teknologi medis yang canggih
- Pelayanan medis jarak jauh dan sistem 'hub-and-spoke' yang efisien
- Program kemitraan dengan dokter

Hospitality and Infrastructure

Hotel yang dimiliki Perseroan bersaing ketat dengan hotel lainnya antara lain dari hotel terkenal yang beroperasi di Indonesia seperti Mandarin Oriental, Hotel Borobudur, dan Sari Pan Pacific. Perseroan berkeyakinan bahwa hotel-hotel yang dimiliki Perseroan dapat bersaing dengan hotel-hotel tersebut.

Retail Malls

PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Agung Podomoro Tbk merupakan pesaing utama dalam sektor mal ritel. Perseroan berpendapat mal ritel Perseroan dapat bersaing secara kompetitif dengan mal-mal tersebut.

Property and Portfolio Management

Saat ini terdapat beberapa REIT/*Property and Portfolio Management* untuk properti mal ritel dan rumah sakit yang tercatat di Bursa Efek di Singapura. Perseroan memperkirakan bahwa aset properti di Indonesia masih memiliki potensi yang baik sehingga akan tetap menarik bagi investor untuk membeli aset properti di Indonesia melalui REIT. Perseroan berkeyakinan bahwa dengan berbekal pengalaman yang luas dalam properti manajemen, Perseroan akan dapat bersaing dengan properti manajemen lainnya dalam mengelola mal ritel dan rumah sakit.

7. PROSPEK USAHA

Ulasan mengenai Industri Properti di Indonesia

Industri properti di tahun 2018 masih menunjukkan perlambatan yang sudah mulai terlihat sejak tahun 2015. Meskipun perekonomian di Indonesia menunjukkan tren yang positif yang dapat dilihat dari kenaikan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang meningkat 14,13% yoy (sumber: Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2018) serta diikuti oleh tingkat inflasi yang terjaga yaitu sebesar 3,13%, lebih rendah 0,48 poin persentase dari tahun lalu, pertumbuhan pasar properti sepanjang 2018 masih cenderung stagnan (sumber: World Bank, 2018). Hal ini dapat dilihat dari perkembangan indeks harga properti komersial pada triwulan IV-2018 yang tumbuh 0,62% (qtq), lebih tinggi dibandingkan 0,03% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Peningkatan harga pada *convention hall* dan hotel terutama didorong oleh meningkatnya permintaan untuk kegiatan *Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE)* di wilayah Jabodetabek (sumber: Survei Harga Properti Residensial, 2018).

Pada triwulan IV-2018, indeks Permintaan Komersial secara triwulanan tumbuh sebesar 1,32% (qtq), lebih tinggi dibandingkan 0,42% (qtq) pada triwulan sebelumnya terutama berasal dari kenaikan permintaan *convention hall* di wilayah Jabodetabek. Sementara secara tahunan, Indeks Permintaan tumbuh sebesar 3,19% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 2,18% (yoy) pada triwulan sebelumnya. (sumber: Bank Indonesia, 2018)

Selebihnya, dengan adanya tren negatif dari suku bunga perbankan khususnya suku bunga kredit konsumsi dan suku bunga kredit kepemilikan flat/apartmen, permintaan terhadap properti dapat berkembang. Rata-rata suku bunga kredit konsumsi pada triwulan IV-2018 mencapai 11,72%, menurun dibandingkan triwulan yang sama pada tahun 2017 sebesar 11,90%. Selain itu, penyaluran kredit konsumsi pada triwulan IV-2018 tumbuh sebesar 10,39% (yoy), lebih rendah dibandingkan 11,76% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan pertumbuhan kredit terjadi paling besar pada kredit kepemilikan apartemen tipe menengah dari 39,19% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 35,85% (yoy) (sumber: Bank Indonesia, Survei Perkembangan Properti Komersial, 2018).

Selain itu, pemerintah juga telah melonggarkan rasio *loan-to-value* (LTV) kepada kredit properti untuk mendorong pertumbuhan kredit atau pembiayaan di sektor properti, dikarenakan sektor tersebut memiliki efek multiplier yang tinggi dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Penyempurnaan ketentuan tersebut, yang dilampirkan di PBI No. 20/18/PBI/2018, berlaku sejak 1 Agustus 2018. Dengan pelonggaran ini, BI menurunkan uang muka KPR bagi rumah pertama dari 20% (LTV 80%) menjadi 0% (LTV 100%) (sumber: Bank Indonesia, Stabilitas Sistem Keuangan, 2018). Selain itu, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34, pemerintah juga telah menurunkan pajak penghasilan dari pajak final atas penjualan properti dari 5% menjadi 2,5%. Faktor-faktor tersebut ini diharapkan akan menaikkan daya beli masyarakat di sektor properti (sumber: Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, 2016).

Prospek Usaha Properti Residensial

Berdasarkan data Survei Harga Properti Residensial (SHPR), Bank Indonesia mengindikasikan kenaikan harga properti residensial di pasar primer. Hal ini tercermin dari pertumbuhan sebesar 0,35% (qtq), melambat dibandingkan dengan IHPR pada triwulan sebelumnya yang tumbuh sebesar 0,42% (qtq). Perlambatan kenaikan harga property residensial tersebut bersumber terutama dari rumah tipe kecil. Pada triwulan I-2019, harga rumah diperkirakan meningkat sebesar 0,42% (qtq), terutama disebabkan oleh harga bahan bangunan dan upah tenaga kerja.

Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan perlambatan kenaikan harga properti residensial di pasar primer. Hal ini tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang tumbuh sebesar 0,35% (qtq), melambat dibandingkan dengan IHPR triwulan sebelumnya yang tumbuh sebesar 0,42% (qtq). Perlambatan kenaikan harga properti residensial bersumber dari tipe rumah kecil. Pada triwulan IV-2018, harga rumah tipe kecil melambat dari 0,69% (qtq) pada triwulan sebelumnya menjadi 0,39% (qtq). (Sumber: Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial, 2018)

Pada triwulan III-2018, penjualan properti residensial menurun sebesar -5,78% (qtq), lebih tinggi dibandingkan -14,14% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Penurunan penjualan properti residensial terjadi pada rumah tipe kecil sebesar -12,28% (qtq), rumah tipe besar -24,16% (qtq), sedangkan penjualan rumah tipe menengah meningkat sebesar 13,46% (qtq). (Sumber: Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial, 2018)

Hasil survei mengindikasikan bahwa dana internal masih memiliki porsi yang besar dalam pembiayaan pembangunan properti residensial. Hal itu tercermin dari pangsa dana internal pengembang yang mencapai sebesar 55,73%. Sementara itu, sumber pembiayaan konsumen dalam membeli properti residensial, masih didominasi oleh KPR sebesar 77,20%. (Sumber: Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial, 2018)

Prospek Usaha Properti Ritel

Dengan adanya pasokan yang kecil untuk sektor ritel dan *occupancy rate* yang tinggi, menyebabkan pilihan untuk memperbanyak tenant terbatas. Pertumbuhan indeks harga ritel telah menunjukkan tren negatif dari triwulan I-2017. Pada triwulan III-2017, pertumbuhan indeks harga terus turun mencapai 0,35% yoy. Kurangnya pasokan mendatang menandakan permintaan penyewa yang lemah. Hal ini juga menyebabkan tingkat kekosongan yang rendah. Namun, dikarenakan adanya penyelesaian pembangunan baru, *net take-up* meningkat secara drastis (sumber: Jones Lang LaSalle, 2017). Rendahnya pasokan juga menandakan bahwa ritel utama menikmati daya tawar yang tinggi dibandingkan ritel kelas bawah yang juga menghadapi tantangan kuat dari ritel *online*.

Dikarenakan faktor-faktor tersebut, harga sewa selama ini cenderung datar. Dengan posisi dominasinya, ritel kelas atas mengalami kenaikan yang lebih tinggi daripada ritel kelas menengah dan bawah. Harga sewa ritel utama ini diharapkan akan naik di tahun-tahun kedepan.

Prospek Usaha Hospitality

Tahun 2018 merupakan tahun yang cukup menguntungkan untuk segmen hotel, yang mengalami peningkatan indeks harga sebesar 0,50% (yoY) pada triwulan sebelumnya menjadi 1,03% (yoY) pada triwulan IV-2018. Namun, pertumbuhan indeks *demand* segmen hotel mulai menunjukkan peningkatan sebesar 11,94% (yoY), khususnya di wilayah Denpasar, Surabaya, dan Medan. (sumber: BI, Perkembangan Properti Komersial, 2018). Secara tahunan, indeks Pasokan Komersial juga tumbuh menguat dari 2,94% (yoY) pada triwulan sebelumnya menjadi 8,58% (yoY) pada triwulan IV-2018. (sumber: Bank Indonesia, Perkembangan Properti Komersial, 2018).

Prospek Usaha Healthcare

Industri kesehatan memiliki peluang yang besar untuk terus berkembang, mengingat Indonesia memiliki potensi yang besar dengan demografi penduduk yang didominasi oleh kelas menengah yang besar, dan tingkat pendapatan masyarakat yang terus meningkat. Jumlah penduduk Indonesia diperkirakan akan mencapai sekitar 272 juta pada tahun 2020 dan mengalami laju urbanisasi yang pesat.

Besarnya potensi ini belum diimbangi dengan ketersediaan layanan dan fasilitas kesehatan yang memadai. Berdasarkan data Frost & Sullivan, 2016, rasio tempat tidur di rumah sakit rata-rata secara global per 10.000 penduduk di Indonesia masih berada di angka 11, jauh di bawah angka 49 di negara-negara OECD. Dengan meningkatnya harapan hidup dan menurunnya angka kematian, proporsi populasi Indonesia yang berusia lebih dari 60 tahun akan tumbuh menjadi sekitar 19,2% pada tahun 2050. Potensi ini akan mendorong peningkatan beban yang besar pada infrastruktur kesehatan dan akan memperkuat pertumbuhan layanan kuratif dan rawat inap selama beberapa dekade. Perseroan meyakini hal ini akan mendorong pertumbuhan sektor jasa kesehatan.

Dari sisi infrastruktur, rata-rata pertumbuhan jumlah rumah sakit di Indonesia sejak tahun 2012 sampai dengan saat ini terdapat peningkatan sebesar rata-rata 5,2%. Pertumbuhan masif terjadi pada rumah sakit swasta, yakni 7%, sedangkan rumah sakit pemerintah hanya 3%. Pertumbuhan rumah sakit yang signifikan terdapat pada wilayah DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, D.I. Yogyakarta, Jawa Timur, dan Banten. Katalis penggerak lainnya adalah Program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN). Hal ini berdampak positif bagi rumah sakit yang akan diuntungkan oleh pertumbuhan peserta asuransi jiwa. Data Asosiasi Asuransi Jiwa Indonesia mencatat, rata-rata pertumbuhan premi asuransi jiwa per tahunnya mencapai 10% hingga 15%.

8. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (AMDAL)

Pengembangan Properti

Sesuai dengan peraturan yang berlaku, kegiatan pembangunan serta pengembangan pemukiman yang dilakukan oleh Perseroan perlu dilengkapi dengan AMDAL. Sehubungan dengan itu, Perseroan telah menunjuk Pusat Penelitian Sumber Daya Alam dan Lingkungan Lembaga Penelitian Universitas Padjajaran, Bandung untuk menyiapkan, menyusun dan menyelesaikan Studi Amdal Perseroan. Studi Amdal telah diterima dan disetujui Gubernur KDH-TK 1 Jabar melalui surat No. 660/649/KBLH tanggal 25 Februari 1994 yang antara lain menyetujui usulan rencana kegiatan AMDAL dengan syarat bahwa Andal beserta RKL/RPL wajib dilaksanakan dan ditaati sepenuhnya oleh Perseroan untuk seluruh tahapan kegiatan yang dilakukan.

Dalam memberikan kenyamanan dan keamanan kepada warga, Perseroan telah menyediakan pengelolaan sarana pemukiman pokok, disamping penyediaan tenaga keamanan, jalan, trotoar, serta pelayanan pemeliharaan taman. Perseroan juga mengatur pembuangan berbagai limbah seperti sebagai berikut:

- Limbah padat dan pembuangan sampah: Perseroan mengkoordinasikan pengumpulan sampah bagi para warga.
- Pengelolaan air limbah: Perseroan telah membangun sistem drainase yang terpisah dengan pembuangan air limbah dan limbah diolah terpusat, tidak diserapkan ke dalam tanah tetapi didaur ulang untuk keperluan lain seperti penyiraman taman dan irigasi lapangan golf.

Perseroan fokus kepada instalasi infrastruktur yang modern dan ramah lingkungan dalam proyek pengembangan Perseroan. Di Lippo Village, misalnya Perseroan telah menciptakan hutan kota dimana telah ditanam sekitar 59.690 pohon yang telah diberi nomor dan dapat dilacak melalui sistem komputer.

Hospitality

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 tanggal 12 April 2012, tentang Jenis Rencana Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup menetapkan jenis-jenis usaha atau kegiatan yang wajib dilengkapi analisis mengenai dampak lingkungan. Jenis usaha perhotelan sebagaimana dijalankan oleh Perseroan adalah jenis usaha yang termasuk pada jenis usaha yang dimaksud oleh Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup tersebut.

- Berdasarkan Surat dari Ketua Komisi Amdal DKI Jakarta No. 195/1.777.6 tanggal 29 Mei 1996, Perseroan memperoleh rekomendasi RKL (Rencana Pengelolaan Lingkungan) dan RPL (Rencana Pemantauan Lingkungan) atas Aryaduta Hotel Jakarta.
- Berdasarkan Surat tanggal 22 Oktober 1996, yang dibuat oleh Kantor Wilayah Provinsi Riau Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi, Perseroan telah memperoleh persetujuan mengenai UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan) dan UPL (Upaya Pemantauan Lingkungan) untuk Aryaduta Hotel Pekanbaru.
- Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Medan No. 660/360K/IV/2007 tanggal 18 April 2007, Perseroan telah memperoleh persetujuan mengenai Kelayakan Lingkungan Hidup atas Kegiatan Pembangunan Mal Grand Palladium dan Hotel Aryaduta Medan.

Healthcare

Semua limbah yang dihasilkan dari kegiatan operasional pelayanan pasien akan diolah terlebih dahulu sehingga tidak menimbulkan dampak pencemaran lingkungan yang dapat merugikan penduduk di sekitar rumah sakit, misalnya limbah cairan melalui pengolahan STP (*sewage treatment plan*) dan limbah padat infeksius atau melakukan kerjasama dengan pihak ketiga untuk melakukan pengangkutan dan pengelolaan limbah yang dihasilkan dari rumah sakit. Berdasarkan dokumen RKL/RPL yang telah disetujui oleh pihak yang berwenang untuk masing-masing rumah sakit. Beberapa aspek tentang Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan yang mencakup limbah cair, padat serta bahan kimia/obat-obatan kadaluarsa telah tercantum dan dibahas dalam dokumen AMDAL, dan RPL masing-masing rumah sakit. Prakiraan dan evaluasi dampak penting pembangunan masing-masing rumah sakit yang telah dibahas pada komisi AMDAL dan Tim Teknis dituangkan dalam dokumen AMDALRS masing-masing rumah sakit.

9. HAK MEREK

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki aset hak merek yang terdaftar atas nama PT Sentra Dwi Mandiri, Perusahaan Anak yang dimiliki 100% oleh Perseroan. Hak merek yang aktif digunakan, antara lain:

No.	Nama	Kelas	Status	Masa Berlaku
1	AMARTAPURA-THE RESIDENTIAL PALACE	35,37,41,43	Terdaftar	18 Desember 2027
2	ARYADUTA	3,35,18,25,28,29,30,32,38	Terdaftar	14 Juni 2020
3	ARYADUTA HOTELS	3,16,18,25,28,29,30,35,38,42,32	Terdaftar	26 Januari 2021
4	ARYADUTA INTERNATIONAL MANAGEMENT	36,35	Terdaftar	31 Januari 2023
5	ARYADUTA WHITE GLOVE SERVICES	41,43	Terdaftar	31 Maret 2028
6	AVENUE OF THE STARS & LOGO	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	11 Juli 2027
7	BEGINNING WEDDING CHAPEL & Gambar	35,36,41,43	Terdaftar	11 November 2028
8	BELLANOVA COUNTRY & Gambar	35	Terdaftar	01 Februari 2025
9	BENTON JUNCTION & GAMBAR	35	Terdaftar	17 Maret 2025
10	BINJAI SUPERMALL & Gambar	35	Terdaftar	21 Januari 2025
11	BLOOMINGTON BLOOMINGTON	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	10 Juni 2028
12	BLOOMINGTON HEIGHT	35,36,37,41,43,45	Terdaftar	10 Juni 2028
13	BLOOMINGTON SQUARE	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	10 Juni 2028
14	BLOOMINGTON VILLAGE	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	10 Juni 2028
15	CITY of TOMORROW Everthing In One & Gbr	35,36,41,4	Terdaftar	23 Juni 2025
16	CLOUD 9 CLUB & Gambar	35,36,41,43,44	Terdaftar	11 Juli 2028
17	COSMOPOLITAN MALL PLUIT & Gambar	35,36	Terdaftar	31 Mei 2027
18	DALI & LOGO	18,23,32,36,41,43	Terdaftar	10 Oktober 2024
19	DEPOK TOWN SQUARE	35	Terdaftar	25 April 2023
20	EMBARCADERO CITY	35,36,37,41,343,44	Terdaftar	22 November 2022
21	EMBARCADERO PARK	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	04 Juli 2023
22	EMBARCADERO SUITES	41,43,44	Terdaftar	04 Juli 2023
23	FAIRVIEW HOUSE & LOGO	36,37	Terdaftar	23 September 2024
24	FIRST REIT & GAMBAR	35,36,44	Terdaftar	21 April 2026
25	FIRST REIT ASIA'S PREMIER HEALTHCARE	35,36,44	Terdaftar	04 Februari 2020
26	GLOBAL & LOGO	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	11 Juli 2027
27	GLOBAL CITY & LOGO	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	11 Juli 2027
28	GLOBAL OFFICES & GAMBAR	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	19 Maret 2028
29	GOLF VIEW	36,37	Terdaftar	10 Desember 2023
30	GRAND PARAGON @ CITY TOMORROW 2	36	Terdaftar	20 Januari 2026
31	GTC	35,36	Terdaftar	11 Oktober 2022
32	GTC MAKASSAR & GAMBAR	35,36.	Terdaftar	18 Oktober 2022
33	HCU HOME CARE UNIT	37	Terdaftar	26 April 2022

No.	Nama	Kelas	Status	Masa Berlaku
34	HILLCREST HOUSE & LOGO	36,37	Terdaftar	10 Desember 2023
35	HOLLAND VILLAGE Urban Central Living	35,37,41,43,44	Terdaftar	18 Januari 2023
36	HOLLAND VILLAGE Urban Central Living (versi 1)	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	14 Februari 2023
37	HOLLAND VILLAGE Urban Central Living (versi 2)	35,36,37,343,44	Terdaftar	14 Februari 2023
38	HOTEL ARYADUTA A TOUCH OF LUXURY	35,36,43	Terdaftar	30 Oktober 2019
39	IMPERIAL ARYADUTA	41,43	Terdaftar	30 Oktober 2019
40	KEMANG NORTH RESIDENCE	35,36,37	Terdaftar	08 Maret 2022
41	KEMANG PARK RESIDENCES & GAMBAR	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	26 Maret 2023
42	KEMANG SKYPARC RESIDENCE & GAMBAR	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	04 Juli 2023
43	KEMANG VILLAGE & GAMBAR	35,36,37	Terdaftar	04 Februari 2020
44	KEMANG VILLAGE II	35,37,43,44	Terdaftar	22 Oktober 2023
45	Kemang Village Residences & Gambar	35,36,37	Terdaftar	25 Maret 2028
46	Kemang Village Residences & Gambar (A)	41,43	Terdaftar	25 Maret 2028
47	Kemang Village Residences & Gambar (B)	44,45	Terdaftar	25 Maret 2028
48	KUTA BEACHPARAGON & GAMBAR	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	28 September 2027
49	LIFE TOWER	35,36,37,41,43,44,45	Pengalihan Hak	11 Juli 2027
50	LIPPO HOMES FINANCE	35	Terdaftar	06 Mei 2024
51	LIPPO HOMES YOUR SWEET HOMES & LOGO	36,41,44	Terdaftar	28 Juni 2022
52	LIPPO HOTEL	3,36,37	Terdaftar	17 Maret 2025
53	LIPPO KARAWACI & GAMBAR	16,36	Terdaftar	22 Maret 2022
54	LIPPO KEMANG	36	Terdaftar	25 Februari 2024
55	LIPPO KUNINGAN & LOGO	35,36,37	Terdaftar	04 Oktober 2022
56	LIPPO MALL	36,37,43,44	Terdaftar	15 Maret 2027
57	LIPPO MALL KEMANG	36,37,41	Terdaftar	20 September 2023
58	LIPPO MALLS & LOGO	35,37	Terdaftar	05 Januari 2022
59	LIPPO PLAZA	36,37,41,43,44	Terdaftar	15 Maret 2027
60	LIPPO PLAZA & LOGO	35,36,37,39	Terdaftar	15 Juni 2022
61	LIPPO SQUARE	37,43,44	Terdaftar	15 Maret 2027
62	LIPPO THAMRIN & LOGO	35,36,37,39,41,43,44	Terdaftar	07 November 2023
63	LIPPO TOWER HOLLAND VILLAGE & LOGO	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	07 November 2023
64	LIPPO VILLAGE - The Incomparable City	16,35,36,37	Pengalihan Hak	19 Maret 2028
65	LIPPO VILLAGE & GAMBAR	16,35,36,37	Terdaftar	19 Maret 2028
66	LIPPOLAND & LOGO	36	Terdaftar	01 November 2022
67	LIPPOLAND CLUB & LOGO	36	Terdaftar	24 Juni 2023
68	LIPPO'S SEAWORLD & GAMBAR	35,37,41,43	Terdaftar	19 Maret 2028
69	LMIRTRUST & LOGO	35,36,37	Terdaftar	24 Oktober 2022
70	MALANG TOWN SQUARE & GAMBAR	35	Terdaftar	21 Januari 2024
71	MANHATTAN & GAMBAR	35,36,37	Terdaftar	15 Desember 2021
72	MAXX	35	Terdaftar	14 September 2023
73	MAXX BOX & GAMBAR	36	Terdaftar	16 Juni 2025
74	MAXX BOX LIPPO VILLAGE & GAMBAR	36	Terdaftar	16 Juni 2025
75	MAXXKITCHEN	16	Terdaftar	12 Mei 2027
76	METROPOLIS TOWN SQUARE	35	Terdaftar	25 April 2023
77	MILLENIUM PARK LIPPO VILLAGE CBD	35,37,41,43,44	Terdaftar	06 September 2023
78	MILLENNIUM PARK	36,41,44	Terdaftar	06 September 2023
79	MILLENNIUM VILLAGE	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	17 Oktober 2023
80	MILLENNIUM VILLAGE & LOGO M	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	10 Desember 2023
81	MONACO & Gambar	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	13 Mei 2028
82	MONACOBAY MANADO RESORT CITY	35,36,37,41,43	Terdaftar	16 Desember 2024
83	MRCCC-MOCHTAR RIADY COMPREHENSIVE CANCER	41,42,44	Terdaftar	10 Agustus 2027
84	NINE RESIDENCE@KEMANG UTARA	35,36,37,39	Terdaftar	03 November 2021
85	ORANGE COUNTY	35,36,37,41,43,44,	Terdaftar	24 September 2023

No.	Nama	Kelas	Status	Masa Berlaku
86	ORANGE COUNTY CITY CENTER	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	24 September 2023
87	PARAGON CITY & Gambar	35,36	Terdaftar	07 April 2026
88	PARK ROPPONGI	35,36,37,43,44	Terdaftar	22 Oktober 2023
89	PEJATEN VILLAGE & GAMBAR	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	02 November 2027
90	PUNCAK RESORT & GAMBAR	16,35,36,37,41,43	Terdaftar	09 Mei 2028
91	PURI VILLAGE THE CITY OF TOMORROW & GAMB	36	Terdaftar	11 Juli 2027
92	REGENCY HOME SERVICE APARTMENTS	35,36	Terdaftar	08 Juni 2026
93	ROPPONGI PARK	41,43,44	Terdaftar	22 Oktober 2023
94	ROPPONGI PARK KEMANG VILLAGE 8	35,41	Terdaftar	06 Mei 2024
95	ROPPONGI PARK KEMANG.8 & LOGO	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	23 Oktober 2024
96	ROYAL SERPONG VILLAGE & LUKISAN	36	Terdaftar	03 Oktober 2022
97	SAN DIEGO HILLS & Gambar	35,36	Terdaftar	08 Juni 2026
98	SAN DIEGO SUITES & LOGO	36,45	Terdaftar	14 Oktober 2024
99	SENAYAN VILLAGE	35	Terdaftar	03 Mei 2025
100	SKY PARKING	39	Terdaftar	21 Agustus 2024
101	SKYPARC RESIDENCE & GAMBAR	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	04 Juli 2023
102	ST TROPEZ KEMANG VILLAGE 7	35,36,37,41,43,44	Terdaftar	06 Mei 2024
103	ST. ANGEL'S CREMATORIUM & LOGO	36,45	Terdaftar	07 Agustus 2024
104	ST. MORITZ & GAMBAR	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	04 April 2028
105	TAMAN SARI-PUSAT MAKANAN & GAMBAR	35,36,41,43	Terdaftar	21 November 2028
106	THE ARYADUTA HOTEL & GAMBAR	43	Terdaftar	22 Februari 2028
107	THE ARYADUTA HOTEL & RESIDENCE & GAMBAR	35,36,41,43	Terdaftar	31 Maret 2028
108	THE ARYADUTA HOTELS & RESORTS	43	Terdaftar	04 Februari 2028
109	THE ARYADUTA RESIDENCES & GAMBAR	35,36,37,41,43	Terdaftar	29 Januari 2028
110	THE ARYADUTA SUITES & GAMBAR	35,36,41,43	Terdaftar	25 Maret 2028
111	THE COSMOPOLITAN KEMANG VILLAGE RESIDENC	35,36	Terdaftar	09 Maret 2027
112	THE DUKE & GAMBAR	36	Terdaftar	30 Maret 2027
113	THE EMPIRE & GAMBAR	35,36	Terdaftar	20 April 2027
114	THE GRAND PALLADIUM & GAMBAR	35	Terdaftar	25 April 2023
115	THE INTERCON KEMANG VILLAGE RESIDENCES	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	16 Desember 2020
116	THE INTERCON KEMANG VILLAGE RESIDENCES-U	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	16 Desember 2020
117	THE INTERCONTINENTAL & GAMBAR	35	Terdaftar	20 April 2027
118	THE METROPOLITAN KEMANG VILLAGE RESIDENCE	35,36,43	Terdaftar	29 Januari 2028
119	THE MONACO	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	19 Maret 2028
120	THE REGENT KEMANG VILLAGE RESIDENCES	36,37,41,43,45	Terdaftar	07 September 2027
121	THE ROPPONGI HILLS Kebayoran Baru	44	Terdaftar	06 Oktober 2021
122	THE ROPPONGI HILLS Kemang	44	Terdaftar	06 Oktober 2021
123	THE ST. MORITZ & Gambar	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	19 Maret 2028
124	THE ST. MORITZ AMBASSADOR SUITE TOWER	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	01 Agustus 2028
125	THE ST. MORITZ PENTHOUSES & RESIDENCES	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	16 Mei 2028
126	THE ST. MORITZ PRESIDENTIAL SUITE TOWER	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	01 Agustus 2028
127	THE ST. MORITZ ROYAL SUITE TOWER	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	01 Agustus 2028
128	THE STARS kemang village residences & Ga	35,36	Terdaftar	30 Maret 2027
129	THE TIFFANY & Gambar	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	13 Mei 2028
130	THE TIFFANY kemang village residences	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	13 Mei 2028
131	THE VILLAGE	16,25,35,36,37,38,41,42,43,44,45	Terdaftar	14 Maret 2028
132	THE VILLAGE YOUR LIPPO MALL & Gmbr	16,21,25,35,36,37	Terdaftar	01 Agustus 2028

No.	Nama	Kelas	Status	Masa Berlaku
133	THE VILLAGE@KEMANG & GAMBAR	44	Terdaftar	05 April 2025
134	TIMES SQUARE SURABAYA & LOGO	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	11 Juli 2027
135	TMD TOWNMANAGEMENTDIVISON & LOGO	35,36,37	Terdaftar	18 Desember 2027
136	WALK OF FAME & LOGO	35,36,37,41,43,44,45	Terdaftar	11 Juli 2027
137	WTC MATAHARI & GAMBAR	36	Terdaftar	18 Oktober 2022
138	ZU	44	Terdaftar	18 Juli 2023

Hak merek tersebut penting bagi Perseroan dan Perusahaan Anak dalam menjalankan kegiatan usahanya karena dapat memberikan kepastian bagi Perseroan untuk mengembangkan produk dengan menggunakan *brand*/merek tersebut. Hak merek telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku guna melindungi merek gambar, dan logo yang digunakan Perseroan dan menghindari adanya tuntutan dari pihak ketiga. Penggunaan merek tersebut dapat meningkatkan *image* produk Perseroan yang pada akhirnya dapat meningkatkan *goodwill* Perseroan.

Terdapat hak merek yang dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak yang digunakan oleh pihak lain, yaitu Lippo Malls & Logo serta Lippo Plaza & Logo yang digunakan oleh Perusahaan Anak LMIRT. Berdasarkan Perjanjian Pemberian Ijin Penggunaan Merk antara PT Sentra Dwimandiri, Perusahaan Anak, dan PT Kemang Mall Terpadu ("KMT"), perusahaan anak yang secara tidak langsung dimiliki oleh LMIRT, Perseroan memberikan ijin non-ekslusif kepada KMT untuk menggunakan Hak Atas Kekayaan Intelektual yang dimiliki PT Sentra Dwimandiri untuk keperluan penggunaan hak merek tersebut.

10. RISET DAN PENGEMBANGAN

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, riset dan pengembangan Perseroan dilakukan menggunakan jasa pihak ketiga yang kompeten dan bersertifikat untuk mendukung pelaksanaan proyek tertentu. Adapun Perseroan tidak melakukan alokasi biaya secara khusus untuk kegiatan riset dan pengembangan namun hanya melakukan pembayaran sesuai tagihan yang disampaikan kepada Perseroan.

Untuk bisnis unit *Healthcare*, Perusahaan Anak mendapat manfaat dari kelompok ilmu pengetahuan medis, yang terdiri dari Universitas Pelita Harapan Medical School, yaitu suatu sekolah kedokteran dan keperawatan ternama di Indonesia, dan Mochtar Riady Institut Nanoteknologi, suatu lembaga riset berfokus pada riset genetik dan kanker yang memungkinkan Perusahaan Anak untuk mendorong inovasi dan menghasilkan generasi dokter dan perawat di masa mendatang untuk pengembangan usaha Perusahaan Anak.

Selain itu, Perseroan dan Perusahaan Anak senantiasa berupaya untuk melakukan inovasi dengan cara melakukan identifikasi terhadap kebutuhan konsumen, yang kemudian diikuti dengan antara lain pengembangan produk properti yang sesuai dengan kebutuhan pasar dan mendukung gerakan ramah lingkungan, serta penentuan tipe, ukuran, segmen yang tepat untuk bisnis unit ritel. Sedangkan untuk bisnis unit *Healthcare*, upaya yang dilakukan adalah perolehan peralatan medis serta pelatihan para staf medis untuk mendukung kebutuhan tersebut. Selanjutnya, Perusahaan Anak juga memperoleh masukan dari para pemasok Perseroan mengenai peralatan medis yang terkini.

11. SIFAT MUSIMAN DARI KEGIATAN USAHA

Industri properti di Indonesia memiliki siklus bisnis yang terkait dengan iklim usaha di Indonesia. Bisnis properti sangat erat kaitannya dengan kondisi perekonomian secara umum, termasuk namun tak terbatas pada ketersediaan kredit kepemilikan rumah dari bank, tingkat suku bunga bank, tingkat kepercayaan konsumen, regulasi perpajakan, ketersediaan unit properti di lokasi strategis dan lain sebagainya. Secara umum, di semester pertama, para pengembang masih "*wait and see*" melihat kondisi perekonomian dan juga peta persaingan atas peluncuran produk produk properti. Kemudian, di semester kedua, para pengembang meluncurkan produk-produk baru setelah mereka yakin akan adanya permintaan produk-produk properti di lokasi lokasi tertentu. Umumnya semester kedua, pra penjualan lebih tinggi dibandingkan dengan semester pertama setiap tahunnya.

12. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY/CSR)

Perseroan melaksanakan kegiatan CSR dengan berfokus pada tiga pilar utama, yaitu pendidikan, kesehatan masyarakat, dan kepedulian lingkungan. Kegiatan CSR yang telah dilakukan oleh Perseroan sejak tahun 2017 adalah sebagai berikut:

- Pemberian Bantuan Bagi Mahasiswa Berprestasi
Sejak tahun 2011 Perseroan secara rutin telah memberikan bantuan dana kepada mahasiswa yang berprestasi di perguruan-perguruan tinggi negeri di Indonesia. Jumlah dana yang diberikan sebagai bantuan bagi mahasiswa berprestasi.

- Peningkatan Kualitas Kesehatan Masyarakat

Perseroan berkontribusi untuk meningkatkan pelayanan kesehatan melalui pengoperasian rumah sakit yang bertaraf internasional di berbagai wilayah di Indonesia. Keberadaan rumah sakit yang dikelola Perseroan merupakan sarana untuk memastikan bahwa penduduk yang tinggal di wilayah tersebut memiliki akses serta mendapat layanan kesehatan yang berkualitas baik dan terjangkau.

Selain itu, Perseroan juga secara rutin melakukan kegiatan sosial untuk memperluas akses terhadap fasilitas kesehatan dan pengobatan berkualitas untuk masyarakat Indonesia

- Peningkatan kualitas lingkungan hidup

Perseroan dan Perusahaan Anak mendukung kelestarian lingkungan dalam area yang dikembangkan Perseroan, contohnya:

- Di Lippo Village, sekitar 21% dari seluruh lahan yang tersedia dialokasikan untuk ruang hijau dan telah ditanami lebih dari 59.988 pohon;
- Mal jaringan Lippo Karawaci menyatakan dukungan untuk kelestarian alam dengan melakukan penanaman pohon di dalam dan sekitar lokasi mal, seperti menyumbang bibit pohon di Sungai Cisadane, Bogor;
- Mal jaringan Lippo Karawaci turut berpartisipasi dalam Global Earth Hour;
- LPCK bekerjasama dengan Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bekasi dan instansi pemerintah setempat melakukan pemungutan sampah secara massal di sekitar Sentra Grosir Cikarang dalam rangka Hari Pungut Sampah Sedunia (World Clean Up Day);
- LPCK mendonasikan bibit pohon sukun untuk ditanam di Kecamatan Bojongmangu yang bekerjasama dengan Kodim 0509 Kabupaten Bekasi dalam program Pemerintah “Bekasi Hijau”; dan
- Town Management Division (TMD) Lippo Village merayakan Natal dengan tema Kepedulian dan Keberlanjutan Lingkungan di wilayah Lippo Village. TMD mengumpulkan gelas plastik bekas untuk hiasan pohon Natal. Pada 2017, terkumpul 25.000 gelas plastik bekas meningkat menjadi sekitar 26.000 pada 2018.

Perseroan juga mengembangkan fasilitas pengolahan air (*Water Treatment Plant*) dan fasilitas pengolahan limbah (*Sewage Treatment Plant*) untuk mendaur ulang air dan limbah. Fasilitas WTP digunakan untuk mendaur ulang air agar dapat digunakan menjadi air minum sedangkan fasilitas STP digunakan untuk mendaur ulang air untuk irigasi dan lansekap.

Inisiatif pencegahan banjir dimasukkan dalam cetak biru pengembangan kota-kota mandiri Perseroan. Di Lippo Village misalnya, lokasi lapangan golf yang strategis memungkinkan air hujan untuk secara alami diserap ke dalam sistem air tanah. Di Kemang Village, Perseroan membangun sebuah *wet detention basin* yang mampu menahan 120.000 meter kubik air hujan.

Jumlah biaya CSR yang telah dikeluarkan oleh Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah masing-masing sebesar Rp7.825 juta dan Rp3.069 juta.

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menunjukkan posisi ekuitas Perseroan yang didasarkan pada Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017. Data-data tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi dengan paragraf penekanan suatu hal yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Saptoto Agustomo.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Pada tanggal 31 Desember	
	2018	2017
EKUITAS		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh – 23.077.689.619 saham	2.307.769	2.307.769
Tambahan Modal Disetor – Neto	4.080.770	4.080.770
Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali	2.540.899	2.507.795
Komponen Ekuitas Lainnya	3.212.282	3.804.821
Saham Treasuri	(216.524)	(216.524)
Saldo laba	5.021.807	4.361.716
Penghasilan Komprehensif Lainnya	790.906	1.032.103
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada		
Pemilik Entitas Induk	17.737.909	17.878.450
Kepentingan Nonpengendali	7.009.159	6.488.754
Jumlah Ekuitas	24.747.068	24.367.204

Setelah tanggal Laporan Keuangan tanggal 31 Desember 2018 hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak ada perubahan struktur modal yang terjadi, kecuali peningkatan modal dasar sesuai Akta No. 42/2019 menjadi Rp9.200.000.000.000 (sembilan triliun dua ratus miliar Rupiah) terbagi atas 92.000.000.000 (sembilan puluh dua miliar) saham dengan nilai nominal Rp100 per saham.

Perseroan telah mengajukan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PUT IV sebanyak-banyaknya 47.820.328.750 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus dua puluh juta tiga ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh) Saham Baru dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham yang dikeluarkan dari portefel Perseroan. Setiap pemegang 10 (sepuluh) saham biasa atas nama yang namanya tercantum dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB mendapatkan 21 (dua puluh satu) HMETD, dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru pada Harga Pelaksanaan setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham.

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PUT IV ini dilaksanakan seluruhnya menjadi saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, maka susunan proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor – Neto	Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali	Komponen Ekuitas Lainnya	Saham Treasuri	Saldo Laba	Penghasilan Komprehensif Lainnya	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
Posisi Ekuitas menurut Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2018 dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham									
	2.307.769	4.080.770	2.540.899	3.212.282 (216.524)	5.021.807	790.906	7.009.159	24.747.068	

	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor - Neto	Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali	Komponen Ekuitas Lainnya	Saham Treasuri	Saldo Laba	Penghasilan Komprehensif Lainnya	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
Perubahan Ekuitas seandainya Penyetoran Lebih Awal dari IAP dan Sierra sebesar masing-masing USD120.000.000 dan USD160.000.000 terjadi pada tanggal 31 Desember 2018	-	3.982.439	-	-	-	-	-	-	3.982.439
Perubahan Ekuitas seandainya peningkatan modal dasar menjadi Rp9.200.000.000.000 terjadi pada tanggal 31 Desember 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perubahan Ekuitas seandainya PUT IV sebanyak-banyaknya 47.820.328.750 saham dengan harga pelaksanaan Rp235 per saham, dengan nilai nominal Rp100 per saham, terjadi pada tanggal 31 Desember 2018	4.782.033	6.449.164 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	11.231.197
Proforma Ekuitas pada Tanggal 31 Desember 2018	7.089.802	14.512.373	2.540.899	3.212.282 (216.524)	5.021.807	790.906	7.009.159	39.960.704	
<i>Keterangan:</i>									
1) <i>Setelah dikurangi biaya emisi</i>									

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para Pemegang Saham yang memperoleh saham hasil PUT IV ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Pemegang Saham Perseroan lainnya termasuk hak atas dividen.

Berdasarkan UUPT, dividen hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.

Direksi Perseroan bermaksud untuk mengusulkan pembayaran dividen kas untuk tahun-tahun selanjutnya atas laba bersih, dan pelaksanaannya akan dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan tingkat kesehatan keuangan Perseroan, dan apabila terdapat surplus kas dari kegiatan operasional setelah dana tersebut disisihkan untuk dana cadangan, kegiatan pendanaan, rencana pengeluaran modal serta modal kerja Perseroan, dan tanpa mengurangi hak dari RUPS untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan kisaran sebagai berikut:

Laba Bersih	Percentase Dividen Kas Terhadap Laba Bersih
Sampai dengan Rp1 triliun	10%
Di atas Rp1 triliun	10% - 30%

Perseroan tidak memiliki *negative covenants* sehubungan dengan pembatasan pihak ketiga dalam rangka pembagian dividen (kepada publik).

Pada PUT IV ini, Perseroan melakukan perubahan kebijakan dividenya dengan maksud semata-mata untuk memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham Perseroan. Perseroan berkeyakinan dapat terus mencapai pertumbuhan pendapatan dan laba bersihnya yang berkelanjutan di tahun mendatang, sehingga salah satu untuk memberikan nilai tambah kepada pemegang saham adalah dengan melalui peningkatan persentase pembagian dividenya.

Tabel berikut ini menggambarkan riwayat kebijakan dan pembagian dividen Perseroan sejak PUT III sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)			
Tahun Buku	Laba Bersih	Jumlah Dividen	Dividen Terhadap Laba Bersih (%)
2010	525.346	150.000	28,6
2011	708.282	177.500	25,1
2012	1.060.222	270.000	25,5
2013	1.228.230	320.000	26,1
2014	2.556.248	380.000	14,9
2015	535.394	80.000	14,9
2016	882.411	44.177	5,0
2017	614.172	61.484	10,0

Perseroan tidak membagikan dividen untuk tahun buku 2018.

XI. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian keuntungan yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada Badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai objek Pajak Penghasilan dengan syarat:

1. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
2. Bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK-03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal berupa dividen dari saham pada perseroan terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1994 tentang Penghasilan Atas Penghasilan Atas Penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Pemilik saham Pendiri dikenakan tambahan pajak penghasilan sebesar 0,50% dari nilai seluruh saham Pendiri yang dimilikinya pada saat penawaran umum perdana. Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai saham pada saat penawaran umum. Penyetoran tambahan pajak penghasilan dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham Pendiri sebelum penjualan saham Pendiri, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek.

Yang dimaksud dengan "Pendiri" adalah orang pribadi atau badan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan Terbatas atau tercantum dalam anggaran dasar Perseroan Terbatas sebelum Pernyataan Pendaftaran yang diajukan kepada OJK dalam rangka penawaran umum perdana menjadi efektif.

3. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh Perseroan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih metode pembayaran berdasarkan 0,5% Pajak Penghasilan yang bersifat final, maka penghitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai Pasal 17 Undang-Undang No. 36 tahun 2008.

4. Berdasarkan Pasal 23.a.1 Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, dividen yang berasal dari saham, baik yang diperdagangkan di Pasar Modal maupun yang tidak, yang terutang atau dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong PPh Pasal 23 sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto.
5. Berdasarkan Pasal 17.2.c Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, dividen yang dibagikan kepada wajib pajak orang pribadi dalam negeri dipotong PPh Pasal 4 (2) sebesar 10% dan bersifat final.

HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (HMETD)

Pembagian Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Pemegang Saham Indonesia

Pembagian HMETD sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak menjadi Objek Pajak Penghasilan, kecuali apabila HMETD tersebut dijual kepada pemegang sahamnya. Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-03/PJ.42/1993 tanggal 29 Januari 1993 tentang Pajak Penghasilan atas HMETD (bukti *rights*) apabila Pemegang Saham menjual bukti *rights*, maka hasil penjualan tersebut adalah penghasilan yang merupakan Objek Pajak Penghasilan.

Pembagian *Pre-emptive Rights* kepada Pemegang Saham Asing

Penghasilan dari penjualan HMETD yang diterima oleh Pemegang Saham Asing, dikenakan pemotongan pajak Penghasilan yang pada saat ini sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah perkiraan pendapatan bersih. Namun mengingat hingga saat ini perkiraan pendapatan bersih tersebut belum ditetapkan maka dalam praktek pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari penjualan HMETD tersebut oleh pemegang saham asing masih diperdebatkan. Dalam beberapa *Tax Treaty* tertentu terdapat ketentuan yang mengecualikan pengenaan pajak penghasilan tersebut. Dalam hal ini penerima wajib menyediakan surat keterangan domisili yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang di Negara yang menjadi salah satu pihak dalam *Tax Treaty* tersebut.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Biaya Meterai, dokumen sehubungan dengan penjualan saham terutang bea meterai. Pada saat ini, bea meterai dikenakan sebesar Rp6.000,00 untuk transaksi di atas Rp1.000.000,00 dan sebesar Rp3.000,00 untuk transaksi dengan harga nominal lebih dari Rp250.000,00 sampai dengan Rp1.000.000,00. Bea meterai ini terutang pada saat dokumen dipergunakan.

B. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak. Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perseroan menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pajaknya.

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

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA KEWAJIBAN PERPAJAKANNYA SAMPAI DENGAN PROSPEKTUS INI DITERBITKAN.

XII. KETERANGAN MENGENAI PARA PEMBELI SIAGA

Berdasarkan dengan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 46 tanggal 18 April 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 87 tanggal 10 Mei 2019, yang keduanya dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta dan Addendum II Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk tanggal 10 Juni 2019, yang bertindak sebagai Para Pembeli Siaga (*Standby Buyer*) sehubungan dengan PUT IV ini adalah:

PT Inti Anugerah Pratama (Terafiliasi)

Graha Lippo Lantai 8
Jl Boulevard Diponegoro No 101, Lippo Karawaci,
Tangerang 15811, Indonesia
Telepon: (+6221) 29185203
Email: corsec@iap.id

Sierra Incorporated (Terafiliasi)

Tiara Labuan
Jalan Tanjung Batu 87000 F.T. Labuan,
Malaysia
Telepon: +6087416518
Email: corsec@iap.id

Jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PUT IV ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang saham atau pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan secara proporsional kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, sebagaimana tercantum dalam FPPS Tambahan, berdasarkan hak yang telah dilaksanakan.

Apabila setelah dialokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sisa saham tersebut akan dibeli oleh Para Pembeli Siaga pada Harga Pelaksanaan dengan jumlah sebanyak-banyaknya USD261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta dollar Amerika Serikat), dengan pembagian komitmen masing-masing Pembeli Siaga sebagai berikut:

- a. PT Inti Anugerah Pratama, sebanyak-banyaknya USD16.000.000; dan
- b. Sierra Incorporated, sebanyak-banyaknya USD245.000.000.

Para Pembeli Siaga memiliki dana yang cukup dan sanggup menjalankan kewajibannya sebagai Para Pembeli Siaga dalam rangka PUT IV Perseroan berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

Apabila Para Pembeli Siaga membeli sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang Saham Perseroan maka total kepemilikan IAP dan Sierra pada Perseroan adalah sebesar 76,84%.

Perjanjian Pembelian Sisa Saham merupakan perjanjian lengkap, yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai hal dimuat dalam perjanjian dan setelah ini tidak ada lagi perjanjian yang dibuat oleh pihak yang isinya bertentangan dengan perjanjian ini.

KETERANGAN MENGENAI PARA PEMBELI SIAGA

1. PT Inti Anugerah Pratama

Riwayat Singkat

PT Inti Anugerah Pratama (dahulu bernama PT Inti Anugrah Propertindo) berkedudukan di Kabupaten Tangerang, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan perundangan-undangan Negara Republik Indonesia, yang anggaran dasarnya termuat dalam Akta Pendirian Nomor 33 tanggal 19 Juli 2013 dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang mana telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya nomor AHU-40318.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 24 Juli 2013, dan telah diumumkan dalam BNRI tanggal 20 September 2013 Nomor 76 Tambahan Nomor 113682/2013. Anggaran Dasar IAP terakhir diubah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Nomor 39 tanggal 12 Oktober 2018 dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang

mana telah mendapat persetujuan dari Menkumham sebagaimana ternyata dari Surat Keputusannya Nomor AHU-0021463.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 12 Oktober 2018 dan pemberitahuannya telah diterima dan dicatat didalam Sistem Administrasi Badan Hukum Menkumham sebagaimana ternyata dari Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0252388 tanggal 12 Oktober 2018 ("Akta No. 39/2018").

Kegiatan Usaha

Berdasarkan anggaran dasarnya, maksud dan tujuan IAP adalah berusaha dalam bidang jasa aktivitas konsultasi manajemen lainnya. Kegiatan usaha IAP saat ini adalah dalam bidang konsultasi manajemen.

Permodalan

Berdasarkan Akta No. 39/2018, struktur permodalan IAP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp1.000 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	30.000.000.000	30.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang Saham			
PT Trijaya Utama Mandiri	11.400.000.000	11.400.000.000.000	60,0
Fullerton Capital Limited	7.600.000.000	7.600.000.000.000	40,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	19.000.000.000	19.000.000.000.000	100,0
Jumlah Saham Dalam Portepel	11.000.000.000	11.000.000.000.000	

Pengawasan dan Pengurusan

Susunan anggota Komisaris dan Direksi IAP sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 76 tanggal 26 Oktober 2018 dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0258755 tanggal 30 Oktober 2018, adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris : Bunjamin Jonatan Mailool
Presiden Direktur : Eddy Harsono Handoko

Sumber Dana

Sumber dana yang digunakan oleh IAP berasal dari dana tunai IAP.

Hubungan Afiliasi

IAP dan Perseroan merupakan pihak terafiliasi karena IAP merupakan Pemegang Saham Utama Perseroan.

2. Sierra Incorporated

Riwayat Singkat

Sierra Incorporated (Company No. LL15525) berkedudukan di Labuan, Malaysia, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan perundangan-undangan Labuan, yang anggaran dasarnya termuat dalam *Memorandum of Association* tanggal 17 Januari 2019.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan anggaran dasarnya, maksud dan tujuan Sierra adalah *investment holding company*. Kegiatan usaha Sierra saat ini adalah dalam bidang investasi.

Permodalan

Berdasarkan *Register of Members*, struktur permodalan Sierra adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @USD1 per saham (USD)	%
Modal Dasar	1	1	1
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang Saham			
PT Inti Anugerah Pratama	1	1	100,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1	1	100,0
Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	-

Pengawasan dan Pengurusan

Susunan anggota Komisaris dan Direksi Sierra sebagaimana tercantum dalam *Register of Directors*, adalah sebagai berikut:

Direktur : Island Services Limited

Sumber Dana

Sumber dana yang digunakan oleh Sierra berasal dari dana tunai.

Hubungan Afiliasi

Sierra dan Perseroan merupakan pihak terafiliasi karena adanya kesamaan pengendalian, yaitu melalui IAP, karena Sierra merupakan perusahaan anak yang sahamnya 100% dimiliki (*wholly owned subsidiary*) oleh IAP dan pengendali Perseroan adalah IAP.

PERSYARATAN PENTING DALAM PERJANJIAN PEMBELI SIAGA

Berikut adalah persyaratan penting dalam Perjanjian Pembelian Sisa Saham:

- Para Pihak
 - Perseroan
 - IAP
 - Sierra
- Jumlah Saham

Apabila setelah alokasi atas pemesanan saham tambahan masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka Para Pembeli Siaga akan membeli sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang HMETD sampai sebanyak-banyaknya USD261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta dollar Amerika Serikat), dengan pembagian komitmen masing-masing Pembeli Siaga sebagai berikut:

 - PT Inti Anugerah Pratama, sebanyak-banyaknya USD16.000.000 (enam belas juta Dollar Amerika Serikat); dan
 - Sierra Incorporated, sebanyak-banyaknya USD245.000.000 (dua ratus empat puluh lima juta Dollar Amerika Serikat).
- Kesanggupan Para Pembeli Siaga

Bahwa jika pemegang saham Perseroan atau pemegang HMETD tidak melaksanakan secara penuh HMETD mereka atas Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD sampai pada akhir periode perdagangan HMETD, Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD yang tidak dipesan tersebut akan dialokasikan secara proporsional kepada pemegang saham Perseroan atau pemegang HMETD yang telah mengajukan pemesanan saham tambahan di luar alokasi HMETD mereka yang telah mereka laksanakan.

Jika Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD masih tersisa setelah Pemesanan Saham Tambahan, maka Para Pembeli Siaga wajib untuk membeli sisa saham tersebut, dengan syarat-syarat yang tercantum dalam Perjanjian Pembelian Sisa Saham dan dengan memperhatikan peraturan pasar modal yang berlaku.

d. Harga Penawaran dan Pembayaran

Harga pelaksanaan adalah Rp235 (dua ratus tiga puluh lima Rupiah) per saham.

e. Jangka Waktu

Perjanjian Pembelian Sisa Saham mulai berlaku sejak tanggal 18 April 2019.

Perjanjian Pembelian Sisa Saham akan berakhir dengan sendirinya apabila pernyataan pendaftaran menjadi efektif tidak terjadi pada selambatnya 6 (enam) bulan setelah laporan keuangan Perseroan yang digunakan dalam Penawaran Umum Terbatas IV atau segala kewajiban para pihak berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham telah diselesaikan sebagaimana mestinya, dengan memperhatikan peraturan pasar modal yang berlaku.

f. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak setuju bahwa setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul dari atau berkenaan pelaksanaan Perjanjian Pembelian Sisa Saham akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah oleh Para Pihak dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak tanggal pemberitahuan tertulis dari salah satu pihak mengenai perselisihan tersebut, maka perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut harus diselesaikan melalui Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia ("BAPMI") dengan menggunakan Peraturan dan Acara BAPMI dan tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa berikut semua perubahannya.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam PUT IV ini adalah sebagai berikut:

Akuntan Publik	Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan Plaza ASIA Lantai 10 Jl. Jend. Sudirman Kav. 59 Jakarta 12190, Indonesia Telp. (6221) 5140-1340 Fax. (6221) 5140-1350
Nama Partner	Saptoto Agustomo
STTD	STTD.AP-242/PM.22/2018 tanggal 6 Februari 2018
Keanggotaan Asosiasi	Anggota IAPI No. 879
Surat Penunjukan	No. 83/LK-COS/III/2019 tanggal 15 Maret 2019

Tugas dan fungsi Akuntan Publik yang diuraikan tersebut dibawah ini berpedoman pada standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI (Institut Akuntan Publik Indonesia).

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Di dalam standar tersebut, Akuntan Publik diharuskan untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa Laporan Keuangan bebas dari salah saji yang material. Audit yang dilakukan Akuntan Publik mencakup pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam Laporan Keuangan dan juga penilaian atas prinsip-prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian Laporan Keuangan secara keseluruhan.

Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan dalam Laporan Keuangan Konsolidasian yang digunakan dalam rangka PUT IV ini berdasarkan audit yang dilakukan.

Konsultan Hukum	Hadiputranto, Hadinoto & Partners Pacific Century Place, Level 35 Sudirman Central Business District Lot 10 Jl. Jendral Sudirman Kav. 52-53 Jakarta 12190, Indonesia Telp. (6221) 2960 8888 Fax. (6221) 2960 8999
Nama Partner	Indah Nurwiti Respati, S.H.
STTD	STTD.KH-228/PM.2/2018 tanggal 4 Oktober 2018
Keanggotaan Asosiasi	Anggota HKHPM No. 89021
Surat Penunjukan	Tanggal 8 Januari 2019

Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang diuraikan tersebut dibawah ini berpedoman pada standar profesi dan peraturan pasar modal yang berlaku guna melaksanakan prinsip keterbukaan.

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Memberikan Pendapat Hukum mengenai Perseroan yang berkaitan dengan aspek hukum dari penambahan modal dengan memberikan HMETD termasuk penggunaan dananya sebagaimana dipersyaratkan oleh Peraturan OJK No. 32/2015. Konsultan Hukum melakukan uji tuntas dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang berkaitan dengan aspek hukum dari penambahan modal dengan memberikan HMETD termasuk penggunaan dananya sebagaimana dipersyaratkan oleh Peraturan OJK No. 32/2015. Hasil uji tuntas tersebut telah dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum sehubungan dengan PUT IV. Tugas lainnya adalah meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum.

Notaris**Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.**

Jl. Panglima Polim V/11
Melawai, Kebayoran Baru
Jakarta 12160, Indonesia
Telp. (6221) 7244 650, 7392 801, 7209 542
Fax. (6221) 7265 090

STTD

No. STTD.N-41/PM/22/2018 tanggal 21 Maret 2018

Keanggotaan Asosiasi

Ikatan Notaris Indonesia No. 5264 2312 0026 1767

Surat Penunjukan

No. 84/LK-COS/III/2019 tanggal 15 Maret 2019

Tugas dan fungsi Notaris yang diuraikan tersebut dibawah ini berpedoman pada Kode Etik Notaris yang berlaku.

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Membuat Akta-akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan dan Perjanjian-perjanjian sehubungan dengan PUT IV, sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan dalam rangka PUT IV kecuali rapat-rapat mengenai keuangan, penentuan harga, dan strategi pemasaran.

Biro Administrasi Efek**PT Sharestar Indonesia**

BeritaSatu Plaza (d/h Citra Graha Building) Lantai 7
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 35-36
Jakarta 12950
Telp. (6221) 527-7966
Fax. (6221) 527-7967

STTD

KEP-25/PM/1991 tanggal 14 Mei 1991

Keanggotaan Asosiasi

Anggota ABI No. ABI/IX/2014-006

Surat Penunjukan

No. 164/LK-COS/IV/2019 tanggal 12 April 2019

Tugas dan fungsi Biro Administrasi Efek yang diuraikan tersebut dibawah ini berpedoman pada Standar Profesi Biro Administrasi Efek dan Peraturan Pasar Modal.

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Melaksanakan administrasi Daftar Pemegang Saham, menghitung HMETD, distribusi HMETD, administrasi pelaksanaan HMETD, deposit saham hasil pelaksanaan HMETD ke dalam sistem elektronik, melaksanakan penjatahan, menerbitkan formulir konfirmasi penjatahan, menyajikan laporan pelaksanaan HMETD dan menerbitkan Surat Kolektif Saham.

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal kecuali PT Sharestar Indonesia dengan ini menyatakan bahwa tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Pasar Modal. Adapun hubungan afiliasi antara Perseroan dan PT Sharestar Indonesia adalah kesamaan sepengendali.

XIV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Dalam rangka PUT IV ini, Perseroan telah menunjuk PT Sharestar Indonesia sebagai Pelaksana Pengelolaan Administrasi Saham dan sebagai Agen pelaksana yang bertugas pula menyampaikan saham hasil pelaksanaan kepada para pemesan dalam rangka PUT IV, sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksana Dalam Rangka Penawaran untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 47 tanggal 18 April 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksana Dalam Rangka Penawaran untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu IV PT Lippo Karawaci Tbk No. 88 tanggal 10 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta.

1. Pemesan yang Berhak

Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB, berhak untuk mengajukan pembelian saham baru dalam rangka PUT IV ini dengan ketentuan bahwa setiap Pemegang Saham yang memiliki 10 (sepuluh) Saham Lama mendapatkan 21 (dua puluh satu) HMETD, dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru pada Harga Pelaksanaan yang harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan pembelian saham.

Pemesan yang berhak membeli Saham Baru adalah pemegang HMETD yang sah, yaitu Pemegang Saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli / pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum di dalam SBHMETD atau dalam kolom Endorsemen pada SBHMETD atau daftar pemegang HMETD yang dikeluarkan oleh KSEI. Pemesan dapat terdiri dari perorangan dan/atau Lembaga/Badan Hukum Indonesia / Asing sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal.

Untuk memperlancar serta terpenuhinya jadwal pendaftaran pemegang saham yang berhak, maka para pemegang saham yang memegang saham Perseroan dalam bentuk warkat yang akan menggunakan haknya untuk memperoleh HMETD dan belum melakukan pencatatan peralihan kepemilikan sahamnya disarankan untuk mendaftarkan Surat Kolektif Sahamnya untuk diregistrasi, yaitu sebelum batas akhir pencatatan dalam DPS yaitu tanggal 25 Juni 2019.

2. Distribusi SBHMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik ke dalam rekening efek di KSEI melalui rekening efek Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 26 Juni 2019.

Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham, yang dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak atau kuasanya di BAE pada setiap Hari Kerja dan jam kerja mulai tanggal 27 sampai dengan 28 Juni 2019, 1 sampai dengan 5 Juli 2019 dan 8 sampai dengan 10 Juli 2019, dengan menyerahkan:

- a) Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) dan fotokopi anggaran dasar (bagi pemegang saham badan hukum/lembaga). Pemegang saham juga wajib menunjukkan asli dari fotokopi tersebut.
- b) Asli surat kuasa (jika dikuasakan) bermeterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

3. Pendaftaran Pelaksanaan HMETD

A. Prosedur Pelaksanaan HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif

1. Pemegang HMETD memberikan instruksi pelaksanaan HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian dan membayar Harga Pelaksanaan HMETD dengan memasukkannya ke dalam rekening yang khusus ditunjuk oleh KSEI;
2. Pada Hari Bursa yang sama dengan saat disampaikannya instruksi pelaksanaan HMETD oleh Anggota Bursa atau Bank Kustodian kepada KSEI, maka:
 - a. KSEI akan mendebet HMETD dari masing-masing sub rekening pemegang HMETD yang memberikan instruksi pelaksanaan HMETD ke dalam rekening KSEI dengan menggunakan fasilitas C-BEST;
 - b. Segera setelah uang Harga Pelaksanaan HMETD diterima di dalam rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI, KSEI akan melakukan pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD dari rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI tersebut ke rekening bank yang ditunjuk oleh Perseroan pada Hari Bursa berikutnya.
3. 1 (satu) Hari Bursa setelah KSEI menerima instruksi pelaksanaan HMETD, KSEI akan menyampaikan kepada BAE, dokumen sebagai berikut:
 - a. Daftar rincian instruksi pelaksanaan HMETD yang diterima KSEI, berikut rincian data pemegang HMETD (nomor identitas, nama, alamat, status kewarganegaraan dan domisili) pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan HMETD;
 - b. Surat atau bukti pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD yang dilakukan oleh KSEI, dari rekening bank yang ditunjuk KSEI ke dalam rekening bank yang ditunjuk oleh Perseroan;
 - c. Instruksi untuk mendapatkan sejumlah Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening khusus yang telah disediakan oleh KSEI.
4. Segera setelah BAE menerima dokumen-dokumen dari KSEI sebagaimana dimaksud dalam butir 3.A.3 di atas, BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung dari instruksi pelaksanaan HMETD, bukti pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD kedalam rekening bank khusus berdasarkan data pada rekening bank khusus, serta instruksi untuk mendepositokan sejumlah Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD.
5. Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan uang Harga Pelaksanaan HMETD telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank khusus, BAE akan menerbitkan/mendepositokan sejumlah Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening khusus yang telah disiapkan KSEI, dan KSEI akan langsung mendistribusikan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD dengan menggunakan fasilitas CBEST. Selanjutnya, setelah melakukan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut maka KSEI akan memberikan data hasil distribusi Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut kepada Perseroan dan BAE.

B. Prosedur Pelaksanaan HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif

1. Pendaftaran pelaksanaan HMETD dilakukan di kantor pusat BAE.
2. Pemegang HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif KSEI yang akan melakukan pelaksanaan HMETD harus membayar Harga Pelaksanaan HMETD ke dalam rekening bank khusus Perseroan dan mengajukan melalui Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian serta menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - a. Asli SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
 - b. Asli bukti pembayaran Harga Pelaksanaan HMETD;
 - c. Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang HMETD (perorangan) yang akan melakukan pelaksanaan HMETD (Kartu Tanda Penduduk ("KTP")/paspor/Kartu Izin Tinggal Terbatas ("KITAS")); atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari pemegang HMETD (lembaga/badan hukum) yang akan melakukan pelaksanaan HMETD;

- d. Asli surat kuasa, jika pelaksanaan HMETD dilakukan oleh pemegang HMETD melalui kuasanya dan dilampirkan fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemberi dan penerima kuasa (KTP/ paspor/KITAS);
- e. Asli formulir penyetoran Efek yang diterbitkan KSEI yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap.
3. BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung untuk pelaksanaan HMETD sebagaimana dimaksud dalam butir B.2 di atas.
4. Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima oleh BAE dan uang Harga Pelaksanaan HMETD telah diterima dengan baik (*in good funds*) ke dalam rekening bank yang ditunjuk oleh Perseroan, BAE akan menerbitkan sejumlah Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD dan mendistribusikan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut ke dalam Penitipan Kolektif KSEI.

4. Pemesanan Pembelian Tambahan Saham

Pemegang saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli/pemegang HMETD yang terakhir yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang telah melaksanakan HMETD-nya dapat memesan saham tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian saham tambahan dan/atau FPPS Tambahan yang telah disediakan melalui Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian dan menyerahkan kepada BAE paling lambat hari terakhir pelaksanaan HMETD yakni 10 Juli 2019, dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi lengkap dan benar;
- b. Asli surat kuasa yang sah bermeterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dilampirkan fotokopi KTP/ Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
- c. Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-BEST yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut;
- d. Asli formulir penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk pendistribusian Saham Hasil Penjatahan oleh BAE;
- e. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pembayaran atas pemesanan tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening bank Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 12 Juli 2019 dalam keadaan dana telah diterima dengan baik (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

5. Penjatahan Pemesanan Tambahan Saham

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan dilakukan pada tanggal 15 Juli 2019 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan wajib mengadakan alokasi saham yang tidak dipesan pada harga pemesanan yang sama kepada semua pemegang saham yang menyatakan berminat untuk membeli tambahan saham pada periode pelaksanaan HMETD dimaksud;
- b. Dalam hal jumlah permintaan atas saham yang tidak dipesan sebagaimana dimaksud pada poin (a) melebihi saham yang tersedia, saham tersebut akan dijatahkan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pemesanan;
- c. Penjatahan ditetapkan dalam 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya pembayaran pesanan tambahan saham;
- d. Perseroan wajib menunjuk Akuntan untuk melakukan pemeriksaan khusus mengenai pelaksanaan HMETD. Laporan hasil pemeriksaan mengenai kewajaran pelaksanaan HMETD wajib disampaikan oleh Perseroan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal penjatahan berakhir.

6. Persyaratan Pembayaran Bagi Para Pemegang SBHMETD

A. Persyaratan Pembayaran HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif

Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Kecukupan HMETD dan pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam rekening efek pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

Pada Hari Bursa yang sama dengan saat disampaikannya instruksi pelaksanaan HMETD oleh Anggota Bursa atau Bank Kustodian kepada KSEI, maka:

- a. KSEI akan mendebet HMETD dari masing-masing sub rekening pemegang HMETD yang memberikan instruksi pelaksanaan HMETD ke dalam rekening KSEI dengan menggunakan fasilitas C-BEST;
- b. Segera setelah uang Harga Pelaksanaan HMETD diterima di dalam rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI, KSEI akan melakukan pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD dari rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI tersebut ke rekening bank yang ditunjuk oleh Perseroan pada Hari Bursa berikutnya.

B. Persyaratan Pembayaran HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PUT IV yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE harus dibayar penuh dan dana telah diterima dengan baik (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah dan/atau mata uang USD, pada saat pengajuan pemesanan secara tunai, cek, bilyet giro, pemindahbukuan atau transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPS Tambahan dan pembayaran dilakukan ke rekening Perseroan pada:

Rekening dalam mata uang Rupiah
PT Lippo Karawaci Tbk
No. Rekening: 800-158405-600
PT Bank CIMB Niaga Tbk
Cabang Tangerang City

Rekening dalam mata uang USD
PT Lippo Karawaci Tbk
No. Rekening: 800-158406-840
PT Bank CIMB Niaga Tbk
Cabang Tangerang City
Swift Code: BNIAIDJA
Correspondent Bank: Bank of New York Mellon
Correspondent Bank SWIFT Code: IRVTUS3N

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan setelah diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh pihak bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek atau pemindahbukuan atau bilyet/giro, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/giro yang dananya telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut di atas.

Untuk pemesanan pembelian saham tambahan, pembayaran dapat dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus sudah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 12 Juli 2019.

Dalam hal pembayaran dilakukan menggunakan mata uang USD, maka kurs yang digunakan adalah Kurs Pelaksanaan.

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham PUT IV ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Untuk pemesanan dengan SBHMETD, Perseroan melalui BAE yang ditunjuk Perseroan menerima pengajuan pemesanan pembelian saham akan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan saham yang telah dicap dan ditandatangani yang merupakan bukti pada saat mengambil pengembalian uang untuk pemesanan yang tidak dipenuhi. Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI akan mendapatkan konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD dari C-BEST melalui Pemegang Rekening.

8. Pembatalan Pemesanan Saham

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham Baru, baik secara keseluruhan atau sebagian, dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan pembatalan pemesanan saham akan diumumkan bersamaan dengan pengumuman penjatahan atas pemesanan saham.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan saham antara lain:

- a. Pengisian SBHMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang ditawarkan dalam PUT IV yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus.
- b. Persyaratan pembayaran tidak terpenuhi.
- c. Persyaratan kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi.

Dalam hal terdapat pihak-pihak yang walaupun tidak diperbolehkan untuk melaksanakan HMETD karena pelaksanaan HMETD ke saham dilarang oleh hukum yang berlaku tetapi tetap melakukan pemesanan Saham Baru dan melakukan pembayaran uang pemesanan, maka Perseroan berhak untuk memperlakukan HMETD tersebut atau dokumentasi HMETD lain yang disampaikan tersebut dalam pemesanan saham baru tidak sah dan mengembalikan seluruh uang pemesanan yang telah dibayarkan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening bank atas nama pemesan. Pengembalian uang oleh Perseroan akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal tersebut tidak akan disertai bunga.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruh pemesanan saham yang lebih besar dari pada haknya atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan saham, maka pengembalian uang oleh Perseroan akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan yaitu pada tanggal 17 Juli 2019. Pengembalian uang yang dilakukan Perseroan sampai dengan tanggal 17 Juli 2019 tidak akan disertai bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang, jumlah yang akan dikembalikan akan disertai bunga sebesar 1% per tahun, yang diperhitungkan sejak tanggal 18 Juli 2019 sampai dengan tanggal dimana uang tersebut dikembalikan. Apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil pengembalian sesuai dengan waktu yang ditentukan, kesalahan dari sistem pada bank yang bersangkutan atau hal-hal lain yang bukan disebabkan oleh kesalahan Perseroan, maka Perseroan tidak membayar bunga atas keterlambatan tersebut.

Pengembalian uang pemesanan dilakukan dalam mata uang Rupiah dengan pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan. Perseroan akan memindahkan uang tersebut langsung ke dalam rekening atas nama pemesan sehingga pemesan tidak dikenakan biaya pemindahbukuan. Uang yang dikembalikan dalam bentuk cek dapat diambil di:

PT Sharestar Indonesia
BeritaSatu Plaza (d/h Citra Graha Building) Lantai 7
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 35-36
Jakarta 12950

dengan menunjukkan KTP asli atau tanda bukti jati diri asli lainnya (bagi perorangan) yang masih berlaku, fotokopi Anggaran Dasar dan surat kuasa (bagi badan hukum/lembaga) serta menyerahkan bukti tanda terima pemesanan pembelian saham asli dan fotokopi KTP atau tanda bukti diri. Pemesan tidak dikenakan biaya bank ataupun biaya transfer untuk jumlah yang dikembalikan tersebut.

10. Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD dan Pengkreditan ke Rekening Efek

Saham hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai dengan haknya melalui KSEI akan dikreditkan pada rekening efek dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening Perseroan.

Saham hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan saham dalam bentuk elektronik dan BAE akan mendepositkan kedalam Penitipan Kolektif KSEI selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE dan dana pembayaran telah diterima dengan baik oleh Perseroan.

Adapun saham hasil penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif KSEI selambat-selambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah tanggal penjatahan. Saham baru hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan mulai tanggal 1 Juli 2019. Sedangkan saham hasil penjatahan akan didistribusikan tanggal 17 Juli 2019.

11. Alokasi Terhadap HMETD Yang Tidak Dilaksanakan

Jika saham yang ditawarkan dalam PUT IV tersebut tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang HMETD, maka sisa saham akan dialokasikan kepada para pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan melebihi haknya, dan alokasi dilakukan secara proporsional atas HMETD yang telah dilaksanakan oleh para pemegang HMETD. Jika masih terdapat sisa Saham Baru dari jumlah yang ditawarkan, maka sisa saham tersebut akan dibeli oleh Para Pembeli Siaga pada Harga Pelaksanaan dengan jumlah sebanyak-banyaknya USD261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta dollar Amerika Serikat), dengan pembagian komitmen masing-masing Pembeli Siaga sebagai berikut:

- c. PT Inti Anugerah Pratama, sebanyak-banyaknya USD16.000.000; dan
- d. Sierra Incorporated, sebanyak-banyaknya USD245.000.000.

XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus, SBHMETD, FPPS Tambahan dan Formulir Permohonan Pemecahan SBHMETD akan tersedia mulai tanggal 26 sampai dengan 28 Juni 2019, 1 sampai dengan 5 Juli 2019 dan 8 sampai dengan 10 Juli 2019, dan dapat diambil langsung oleh pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB di:

BIRO ADMINISTRASI EFEK
PT Sharestar Indonesia
BeritaSatu Plaza (d/h Citra Graha Building) Lantai 7
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 35-36
Jakarta 12950
Telp. (6221) 527-7966
Fax. (6221) 527-7967

Apabila sampai dengan tanggal 10 Juli 2019 pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB belum mengambil Prospektus dan SBHMETD serta tidak menghubungi PT Sharestar Indonesia sebagai Biro Administrasi Efek Perseroan, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab PT Sharestar Indonesia ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.

XVI. INFORMASI TAMBAHAN PUT IV

Para pihak yang menginginkan penjelasan mengenai PUT IV ini atau menginginkan tambahan informasi sehubungan dengan PUT IV ini dapat menghubungi:

**Sekretaris Perusahaan
PERSEROAN**

PT Lippo Karawaci Tbk
Menara Matahari Lt. 22
Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Lippo Karawaci, Tangerang 15811, Banten, Indonesia
Telepon: (021) 2566 9000
Faksimili: (021) 2566 9098/99
email: corsec@lippokarawaci.co.id

atau

BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Sharestar Indonesia
BeritaSatu Plaza (d/h Citra Graha Building) Lantai 7
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 35-36
Jakarta 12950
Telp. (6221) 527-7966
Fax. (6221) 527-7967