

PROSPEKTUS RINGKAS

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

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

PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY TBK (“PERSEROAN”) BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.



PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Pengembang dan Penyedia Properti Logistik

Berkedudukan di Jakarta Timur, Indonesia

Kantor Pusat

Grha Intirub Lantai 2

Intirub Business Park

Jl. Cililitan Besar No. 454

Jakarta Timur 13650

Telepon: +6221 2937 9058

Faksimili: +6221 2937 9057

Website: www.mmproperty.com, Alamat E-mail: corp.secr@mmproperty.com

PENAWARAN UMUM TERBATAS DALAM RANGKA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I (“PMHMETD I”)

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 1.857.142.625 (satu miliar delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu enam ratus dua puluh lima) saham baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham (“Saham HMETD”). Setiap pemegang 1.000 (seribu) Saham Lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 10 November 2017 pukul 16.00 WIB berhak atas 325 (tiga ratus dua puluh lima) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 Saham HMETD pada Harga pelaksanaan HMETD Rp580,- (lima ratus delapan puluh Rupiah) (“Harga Pelaksanaan”) yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham. Estimasi jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sebanyak-banyaknya sebesar Rp1.077.142.722.500,- (satu triliun tujuh puluh tujuh miliar seratus empat puluh dua juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus Rupiah).

Seluruh saham HMETD ini akan dikeluarkan dari portepel serta akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (“BEI”) dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku. Saham HMETD memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal (termasuk hak atas dividen) dengan saham lain Perseroan yang telah disetor penuh. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Sesuai dengan POJK No. 32/2015, dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dalam PMHMETD I tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

Berdasarkan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana Sehubungan dengan Kewajiban sebagai Pihak yang Akan Memperoleh Pengalihan HMETD tanggal 26 Oktober 2017 yang dikeluarkan oleh West Bridge Developments Limited, West Bridge Developments Limited menyatakan telah menerima komitmen dari PT Mega Mandiri Properti dan para pemegang saham Perseroan lainnya yang bermaksud untuk mengalihkan HMETD-nya sebesar 1.163.793.103 lembar HMETD kepada West Bridge Developments Limited, dan West Bridge Developments Limited akan melaksanakan seluruh HMETD yang diterimanya dari para pemegang saham Perseroan yang bersangkutan tersebut.

Jika Saham HMETD yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD porsi publik, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi pemesanan saham tambahan, masih terdapat sisa Saham HMETD, maka sisa Saham HMETD akan dikembalikan ke dalam portepel. Saham hasil PMHMETD I memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal (termasuk hak dividen) dengan saham lain Perseroan yang telah disetor penuh.

PMHMETD I INI MENJADI EFEKTIF SETELAH DISETUJUI OLEH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA (“RUPS LB”) PERSEROAN YANG TELAH DIADAKAN PADA TANGGAL 13 APRIL 2017 DAN DIPEROLEHNYA PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK YANG DIKELUARKAN PADA TANGGAL 31 OKTOBER 2017.

HMETD AKAN DICATATKAN PADA BEI. HMETD DAPAT DIPERDAGANGKAN BAIK DI DALAM MAUPUN DI LUAR BEI SELAMA TIDAK KURANG DARI 5 (LIMA) HARI KERJA MULAI TANGGAL 14 SAMPAI DENGAN 20 NOVEMBER 2017. PENCATATAN SAHAM BARU HASIL PELAKSANAAN HMETD AKAN DILAKUKAN DI BURSA EFEK INDONESIA PADA TANGGAL 14 NOVEMBER 2017. TANGGAL TERAKHIR PELAKSANAAN HMETD ADALAH TANGGAL 20 NOVEMBER 2017 DENGAN KETERANGAN BAHWA HAK YANG TIDAK DILAKSANAKAN SAMPAI DENGAN TANGGAL TERSEBUT TIDAK BERLAKU LAGI.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM

PEMEGANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD I INI SESUAI DENGAN HMETD-NYA AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAMNYA (DILUSI) DALAM JUMLAH MAKSIMUM SEBESAR 24,5% (DUA PULUH EMPAT KOMA LIMA PERSEN).

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO KONDISI EKONOMI DAN POLITIK YANG BURUK DAPAT MEMPENGARUHI SECARA NEGATIF PERMINTAAN TERHADAP PROPERTI LOGISTIK. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DALAM PMHMETD I INI, TETAPI SAHAM BARU HASIL PELAKSANAAN HMETD AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA (“KSEI”).

SETIAP HMETD DALAM BENTUK PECAHAN AKAN DIBULATKAN KE BAWAH (*ROUND DOWN*), SESUAI DENGAN KETENTUAN POJK NO. 32/2015, DALAM HAL PEMEGANG SAHAM MEMILIKI HMETD DALAM BENTUK PECAHAN, MAKA HAK ATAS PECAHAN EFEK TERSEBUT WAJIB DIJUAL OLEH PERSEROAN DAN HASIL PENJUALANNYA DIMASUKKAN KE DALAM REKENING PERSEROAN.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI INVESTOR ADALAH RISIKO HARGA DAN LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN YANG DIPENGARUHI OLEH KONDISI PASAR MODAL INDONESIA.

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 10 November 2017

INDIKASI JADWAL

| | | | |
|--|--------------------|---|-----------------------|
| Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) | : 13 April 2017 | Distribusi Sertifikat Bukti HMETD | : 13 November 2017 |
| Tanggal Pernyataan Pendaftaran HMETD menjadi Efektif | : 31 Oktober 2017 | Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia | : 14 November 2017 |
| Tanggal Terakhir Pencatatan (<i>Recording Date</i>) untuk memperoleh HMETD | : 10 November 2017 | Periode Perdagangan HMETD | : 14-20 November 2017 |
| Tanggal Terakhir Perdagangan Saham Dengan HMETD (<i>Cum-Right</i>) | | Periode Pendaftaran, Pembayaran dan Pelaksanaan HMETD | : 14-20 November 2017 |
| Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi | : 7 November 2017 | Periode Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD | : 16-22 November 2017 |
| Pasar Tunai | : 10 November 2017 | Tanggal Terakhir Pembayaran Pemesanan Saham | : 22 November 2017 |
| | | Tambahan | |
| Tanggal Mulai Perdagangan Saham Tanpa HMETD (<i>Ex-Right</i>) | | Tanggal Penjatahan | : 23 November 2017 |
| Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi | : 8 November 2017 | Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan | : 27 November 2017 |
| Pasar Tunai | : 13 November 2017 | | |

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan PMHMETD I dalam rangka penerbitan HMETD kepada OJK di Jakarta melalui surat No. 023/D.CS/PP/VIII.2017 pada tanggal 31 Agustus 2017, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam POJK No. 32/2015 dan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("POJK No. 33/2015") yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608 ("UUPM") dan peraturan pelaksanaannya.

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

Sehubungan dengan PMHMETD I ini, semua pihak, termasuk pihak terafiliasi tidak diperkenankan untuk memberikan keterangan atau membuat pernyataan apapun mengenai data atau hal-hal yang tidak diungkapkan dalam Prospektus Ringkas ini tanpa sebelumnya memperoleh persetujuan tertulis dahulu dari Perseroan.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam PMHMETD I ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

Setiap perubahan atau penambahan informasi mengenai PMHMETD I akan diumumkan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Sesuai dengan POJK No. 32/2015, dalam hal pemegang saham memiliki Surat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("SBHMETD") dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan efek tersebut menjadi milik Perseroan dan akan dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya akan dimasukkan ke rekening Perseroan.

PMHMETD I INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG/PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS RINGKAS INI ATAU SBHMETD, ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PMHMETD I 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.

PROSPEKTUS RINGKAS 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.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN, SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK. INFORMASI LENGKAP TERKAIT PENAWARAN UMUM TERDAPAT DALAM PROSPEKTUS.

PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

Pada tanggal 13 April 2017, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari RUPSLB untuk menawarkan sebanyak-banyaknya 3.076.913.900 (tiga miliar tujuh puluh enam juta sembilan ratus tiga belas ribu sembilan ratus) saham baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham. Dalam PMHMETD I ini Perseroan menawarkan 1.857.142.625 (satu miliar delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu enam ratus dua puluh lima) saham baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham. Estimasi jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah Rp1.077.142.722.500 (satu triliun tujuh puluh tujuh miliar seratus empat puluh dua juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus Rupiah).

Perseroan memiliki hak untuk melakukan perubahan pada ketentuan-ketentuan HMETD ini dengan mempertimbangkan perubahan atas keadaan dan faktor-faktor lain yang dianggap sesuai. Ketentuan-ketentuan penerbitan HMETD dalam PMHMETD I, termasuk Harga Pelaksanaan dan jumlah final dari saham yang akan ditawarkan akan diumumkan pada waktunya.

HMETD dapat diperdagangkan baik di dalam maupun di luar BEI sesuai POJK No. 32/2015 selama 5 (lima) Hari Bursa mulai tanggal 14 sampai dengan 20 November 2017. Saham HMETD ini akan dikeluarkan dari portepel dan pencatatan saham hasil pelaksanaan HMETD akan dicatatkan di BEI pada tanggal 14 November 2017. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 20 November 2017 sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan tanggal tersebut tidak akan berlaku. Setiap pemegang 1.000 (seribu) saham lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 10 November 2017 pukul 16.00 WIB berhak atas 325 (tiga ratus dua puluh lima) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 Saham HMETD yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham. Saham HMETD memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal (termasuk hak atas dividen) dengan saham lain Perseroan yang telah disetor penuh. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Sesuai dengan POJK No. 32/2015, dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dalam PMHMETD I tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

PT Mega Mandiri Properti serta pemegang saham Perseroan yang akan mengalihkan HMETD-nya tidak akan melaksanakan HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD I yaitu sebesar 1.163.793.103 (satu miliar seratus enam puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu seratus tiga) lembar HMETD, dimana HMETD tersebut akan dialihkan kepada West Bridge Developments Limited dan berdasarkan Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana Sehubungan dengan Kewajiban sebagai Pihak yang Akan Memperoleh Pengalihan HMETD tanggal 26 Oktober 2017 dari West Bridge Developments Limited, HMETD yang akan dialihkan tersebut akan dilaksanakan oleh West Bridge Developments Limited.

Jika Saham HMETD yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD porsi publik, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi pemesanan saham tambahan, masih terdapat sisa Saham HMETD, maka sisa Saham HMETD akan dikembalikan ke dalam portepel. Saham hasil PMHMETD I memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal (termasuk hak dividen) dengan saham lain Perseroan yang telah disetor penuh.

Berdasarkan Daftar Pemilikan Saham Yang Mencapai 5% Atau Lebih dan Laporan Kepemilikan Saham Direksi dan Komisaris yang keduanya dikeluarkan oleh PT Datindo Entrycom per tanggal 23 Oktober 2017, susunan pemegang saham yang memiliki saham sebesar 5% atau lebih dari saham Perseroan yang ditempatkan dan disetor adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Dengan Nilai Nominal Rp100 (seratus Rupiah) Setiap Saham

| Keterangan | Jumlah Saham | Jumlah Nilai Nominal (Rupiah) | Persentase (%) |
|---|-----------------------|-------------------------------|----------------|
| Modal Dasar | 15.000.000.000 | 1.500.000.000.000 | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor | | | |
| PT Mega Mandiri Properti | 1.939.774.600 | 193.977.460.000 | 33,95 |
| Indies Special Opportunities Pte Ltd | 877.844.500 | 87.784.450.000 | 15,36 |
| Bnymsanv Re Bnym Re Buteo Dende LLC | 508.305.100 | 50.830.510.000 | 8,89 |
| Hunggang Sutedia | 40.000.000 | 4.000.000.000 | 0,70 |
| Tri Ramadi | 6.650.900 | 665.090.000 | 0,12 |
| Masyarakat | 2.341.709.900 | 234.170.990.000 | 40,98 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor | 5.714.285.000 | 571.428.500.000 | 100,00 |
| Saham Dalam Portepel | 9.285.715.000 | 928.571.500.000 | |

PMHMETD I

| | |
|----------------------------------|---|
| Jenis Penawaran | : HMETD |
| Nilai Nominal | : Rp 100,- (seratus Rupiah) |
| Harga Pelaksanaan | : Rp 580,- (lima ratus delapan puluh Rupiah) |
| Rasio Konversi | : 1.000 (seribu) saham lama berhak atas 325 (tiga ratus dua puluh lima) HMETD |
| Seri Saham | : Saham Biasa |
| Dilusi Kepemilikan | : Sebanyak – banyaknya 24,5% (dua puluh empat koma lima persen) |
| Periode Perdagangan HMETD | : 14-20 November 2017 |
| Periode Pelaksanaan HMETD | : 14-20 November 2017 |
| Tanggal Pencatatan Efek di Bursa | : 14 November 2017 |
| Pencatatan | : BEI |

Apabila (i) seluruh HMETD dialihkan oleh PT Mega Mandiri Properti, Indies Special Opportunies Pte., Ltd. dan Bnymsanv Re Bnym Re Buteo Dende LLC., serta 4 (empat) pemegang saham minoritas Perseroan kepada West Bridge Development Limited dikonversi menjadi saham baru sesuai dengan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana Sehubungan dengan Kewajiban sebagai Pihak yang Akan Memperoleh Pengalihan HMETD tanggal 26 Oktober 2017 dan (ii) pemegang saham minoritas lainnya dan publik melaksanakan HMETD

yang menjadi haknya dalam PMHMETD I ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan setelah PMHMETD I secara proforma adalah sebagai berikut:

| Nama Pemegang Saham | Setelah PMHMETD I | | |
|---|---------------------------------|---------------------------|---------------|
| | Nilai Nominal Rp100,- per saham | | |
| | Jumlah Saham | Jumlah Nilai Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar | 15.000.000.000 | 1.500.000.000.000 | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor | | | |
| - PT Mega Mandiri Properti | 1.939.774.600 | 193.977.460.019 | 25,62 |
| - Indies Special Opportunies Pte Ltd | 877.844.500 | 87.784.450.000 | 11,59 |
| - Bnmysanv Re Bnym Re Buteo Dende LLC | 508.305.100 | 50.830.510.000 | 6,71 |
| - Hungkang Sutedja | 53.000.000 | 5.300.000.000 | 0,70 |
| - Tri Ramadi | 8.812.442 | 881.244.200 | 0,12 |
| - Masyarakat | 3.019.897.880 | 301.989.787.981 | 39,89 |
| - West Bridge Development Limited | 1.163.793.103 | 116.379.310.300 | 15,37 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor | 7.571.427.625 | 757.142.762.500 | 100,00 |
| Saham Dalam Portepel | 7.428.572.375 | 742.857.237.500 | |

Apabila (i) seluruh HMETD dialihkan oleh PT Mega Mandiri Properti, Indies Special Opportunies Pte., Ltd. dan Bnmysanv Re Bnym Re Buteo Dende LLC., serta 4 (empat) pemegang saham minoritas Perseroan kepada West Bridge Development Limited dikonversi menjadi saham baru sesuai dengan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana Sehubungan dengan Kewajiban sebagai Pihak yang Akan Memperoleh Pengalihan HMETD tanggal 26 Oktober 2017, dan (ii) Hungkang Sutedja, Tri Ramadi dan pemegang saham public (selain yang telah bersedia untuk mengalihkan) tidak melaksanakan HMETD yang menjadi haknya dalam PUT II ini sehingga sisa saham yang tidak dikonversi akan dikembalikan ke dalam portepel, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan setelah PUT II secara proforma adalah sebagai berikut :

| Nama Pemegang Saham | Setelah PMHMETD I | | |
|---|---------------------------------|---------------------------|---------------|
| | Nilai Nominal Rp100,- per saham | | |
| | Jumlah Saham | Jumlah Nilai Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar | 15.000.000.000 | 1.500.000.000.000 | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor | | | |
| - PT Mega Mandiri Properti | 1.939.774.600 | 193.977.460.019 | 28,20 |
| - Indies Special Opportunies Pte Ltd | 877.844.500 | 87.784.450.000 | 12,76 |
| - Bnmysanv Re Bnym Re Buteo Dende LLC | 508.305.100 | 50.830.510.000 | 7,39 |
| - Hungkang Sutedja | 40.000.000 | 4.000.000.000 | 0,58 |
| - Tri Ramadi | 6.650.900 | 665.090.000 | 0,10 |
| - Masyarakat | 2.341.709.900 | 234.170.989.981 | 34,05 |
| - West Bridge Development Limited | 1.163.793.103 | 116.379.310.300 | 16,92 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor | 6.878.078.103 | 687.807.810.300 | 100,00 |
| Saham Dalam Portepel | 8.121.921.897 | 812.192.189.700 | |

Dalam hal para pemegang saham publik tidak melaksanakan haknya untuk mengambil bagian atas Saham HMETD yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini sesuai dengan HMETD-nya, maka para pemegang saham publik akan mengalami penurunan kepemilikan sahamnya (dilusi) dalam jumlah maksimum sebesar 24,5% (dua puluh empat koma lima persen) dan dalam hal terdapat porsi saham HMETD yang tidak terambil bagian, maka saham tersebut akan dikembalikan ke dalam portepel.

Pemegang HMETD yang tidak menggunakan haknya untuk mengambil bagian atas Saham HMETD dalam rangka PMHMETD I ini dapat menjual haknya kepada pihak lain dari tanggal 14 November 2017 sampai dengan 20 November 2017 baik melalui Bursa Efek maupun di luar Bursa Efek sesuai dengan POJK No. 32/2015.

DALAM KURUN WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PMHMETD I INI, PERSEROAN TIDAK AKAN MENERBITKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM DI LUAR YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD I INI.

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Perseroan berencana untuk menggunakan seluruh dana bersih yang diperoleh dari PMHMETD I, setelah dikurangi dengan biaya – biaya PMHMETD I, untuk:

1. Sekitar Rp 675.000.000.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah) akan digunakan untuk belanja modal baik secara langsung melalui Perseroan ataupun secara tidak langsung melalui penyertaan kepada Entitas Anak. Belanja modal tersebut akan digunakan untuk akuisisi lahan, akuisisi perusahaan, pembangunan properti logistik berikut sarana dan prasarana penunjang properti logistik pada lokasi-lokasi strategis Jakarta, Bekasi, Cikarang dan Surabaya dan keseluruhan belanja modal dari rencana penggunaan dana diharapkan dapat terlaksana seluruhnya pada tahun 2018.

Dalam pelaksanaan akuisisi lahan, Perseroan tidak menutup kemungkinan untuk melakukan akuisisi lahan pada pihak ketiga ataupun afiliasi sesuai dengan permintaan tenant. Adapun rencana penggunaan dana untuk akuisisi lahan dengan pihak afiliasi yang sudah dapat ditentukan adalah sebesar (i) Rp 52.702.936.000 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Bekasi Surya Pratama, MM2100 di Industrial Town No. SPA15110001/BSP/XII/2016 tanggal 13 Juni 2016 antara PT Bekasi Surya Pratama ("BSP") dan SHP, dan (ii) Rp 27.519.800.000 sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. SPA15110003/BFIE/VIII/2016 tanggal 10 Agustus 2016 antara PT Bekasi Fajar Industrial Estate ("BFIE") dan SCP.

2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja kegiatan operasional Perseroan;

Jika dana yang diperoleh dari PMHMETD I tidak mencukupi untuk mendanai seluruh rencana penggunaan dana yang telah disebutkan pada dokumen Pernyataan Pendaftaran, maka Perseroan akan mengutamakan pemenuhan rencana penggunaan dana untuk belanja modal melalui penyertaan kepada Entitas Anak terlebih dahulu, dan apabila masih terdapat sisa dana setelah Perseroan melakukan belanja modal, maka Perseroan akan menggunakan dana tersebut untuk modal kerja kegiatan operasional Perseroan. Dalam hal jumlah dana yang diperoleh tidak mencukupi untuk modal kerja maka Perseroan akan mencari alternatif pembiayaan lainnya untuk memenuhi.

PERNYATAAN UTANG

Pada tanggal 30 April 2017, Perseroan dan Entitas Anak memiliki jumlah liabilitas konsolidasian sebesar Rp754.952 juta, yang terdiri dari liabilitas jangka pendek konsolidasian sebesar Rp316.257 juta, dan liabilitas jangka panjang konsolidasian sebesar Rp438.695 juta, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 April 2017, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (firma anggota jaringan global PricewaterhouseCoopers), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan pendapat opini tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 28 Juli 2017, yang diterbitkan kembali pada tanggal 20 Oktober 2017 untuk tujuan aksi korporasi, yang ditandatangani oleh Andry D. Atmadja, S.E., Ak., CPA. Perincian liabilitas konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 April 2017 disajikan di bawah ini.

(dalam jutaan Rupiah)

| LIABILITAS | 30 April 2017 |
|---|----------------------|
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | |
| Utang usaha | |
| Pihak ketiga | 94.963 |
| Pihak berelasi | 36.148 |
| Pendapatan diterima di muka | 95.038 |
| Akrual dan utang lainnya | 10.641 |
| Utang pajak | |
| Pajak lain – lain | 636 |
| Pajak penghasilan badan | 8 |
| Pinjaman | |
| Pinjaman bank | 78.004 |
| Liabilitas sewa pembiayaan | 819 |
| JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK | 316.257 |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | |
| Pinjaman | |
| Pinjaman bank | 418.596 |
| Liabilitas sewa pembiayaan | 1.158 |
| Pendapatan diterima di muka | 5.404 |
| Uang jaminan pelanggan | 10.107 |
| Liabilitas jangka panjang lainnya | 3.430 |
| JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG | 438.695 |
| JUMLAH LIABILITAS | 754.952 |

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan konsolidasian penting yang disajikan di bawah ini bersamaan dengan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk periode empat bulan yang berakhir pada 30 April 2017 dan pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dan 2015. Calon investor juga harus membaca Bab V mengenai Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan audit posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 April 2017, 31 Desember 2016 dan 2015 dan laporan audit laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan laporan audit arus kas konsolidasian untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal dan untuk periode empat bulan yang berakhir pada 30 April 2017 yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik ("KAP") Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (firma anggota jaringan global PricewaterhouseCoopers) berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"), dengan opini tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 28 Juli 2017, yang diterbitkan kembali pada tanggal 20

oktober 2017 untuk tujuan aksi korporasi yang ditandatangani oleh Andry D. Atmadja, S.E., Ak., CPA. Laporan keuangan konsolidasian yang telah diaudit ini tidak terdapat di dalam prospektus ringkas ini namun tercantum di www.idx.co.id.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (firma anggota jaringan global PricewaterhouseCoopers) berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya tanggal 22 Maret 2017 yang ditandatangani oleh Andry D. Atmadja, S.E., Ak., CPA. Laporan keuangan konsolidasian yang telah diaudit ini tidak terdapat di dalam prospektus ringkas ini namun tercantum di www.idx.co.id.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015, telah diaudit oleh KAP Hendrawinata, Eddy Siddharta & Tanzil (firma anggota Kreston International) berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya tanggal 4 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Anny Hutagaol, M.Sc., CPA.

Informasi keuangan di bawah ini juga menyajikan informasi keuangan konsolidasian untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2016 yang diambil dari laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak. Informasi keuangan interim untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2016, yang tidak diaudit dan tidak direviu, telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

| | Per 30 April | | Per 31 Desember | |
|---|------------------|------------------|------------------|--|
| | 2017 | 2016 | 2015 | |
| ASET | | | | |
| ASET LANCAR | | | | |
| Kas dan setara kas | 177.032 | 104.683 | 382.973 | |
| Piutang usaha | | | | |
| - Pihak ketiga | 9.801 | 2.307 | 8.776 | |
| Piutang lain-lain | - | - | 58.314 | |
| Persediaan | - | - | - | |
| Biaya dibayar di muka | - | - | 1.708 | |
| Pajak dibayar di muka | | | | |
| - Pajak lain – lain | 92.411 | 89.875 | 67.078 | |
| Piutang dari pihak berelasi | 3.348 | - | - | |
| Aset lancar lainnya | 5.447 | 3.087 | - | |
| JUMLAH ASET LANCAR | 288.039 | 199.952 | 518.849 | |
| ASET TIDAK LANCAR | | | | |
| Aset tetap | 12.756 | 13.342 | 13.483 | |
| Properti investasi | 3.553.946 | 3.318.776 | 2.388.400 | |
| Uang muka | 439.769 | 426.699 | 280.842 | |
| Aset lain-lain | 7.138 | 7.000 | 2.747 | |
| JUMLAH ASET TIDAK LANCAR | 4.013.609 | 3.765.817 | 2.685.472 | |
| JUMLAH ASET | 4.301.648 | 3.965.769 | 3.204.321 | |
| LIABILITAS | | | | |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | | |
| Utang usaha | | | | |
| - Pihak ketiga | 94.963 | 58.137 | 10.151 | |
| - Pihak berelasi | 36.148 | 35.642 | 2.495 | |
| Pendapatan diterima di muka | 95.038 | 42.641 | 25.281 | |
| Akrual dan utang lainnya | 10.641 | 7.168 | 7.977 | |
| Utang pajak | | | | |
| - Pajak lain – lain | 636 | 910 | 1.112 | |
| - Pajak penghasilan badan | 8 | 17 | - | |
| Pinjaman jangka pendek | - | 27.520 | - | |
| Pinjaman | | | | |
| - Pinjaman bank | 78.004 | 62.339 | 124.911 | |
| - Liabilitas sewa pembiayaan | 819 | 801 | 463 | |
| Utang forward contract | - | - | 3.079 | |
| JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK | 316.257 | 235.175 | 175.469 | |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | | |
| Pinjaman | | | | |
| - Pinjaman bank | 418.596 | 427.901 | 460.646 | |
| - Liabilitas sewa pembiayaan | 1.158 | 1.245 | 1.425 | |
| Liabilitas imbalan pascakerja | - | - | 1.529 | |
| Pendapatan diterima di muka | 5.404 | 2.743 | - | |
| Uang jaminan pelanggan | 10.107 | 9.511 | 11.353 | |
| Liabilitas jangka panjang lainnya | 3.430 | 4.934 | 2.872 | |
| JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG | 438.695 | 446.334 | 477.825 | |
| JUMLAH LIABILITAS | 754.952 | 681.509 | 653.294 | |

(dalam jutaan Rupiah)

| | Per 30 April | | Per 31 Desember | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 | 2016 | 2015 |
| EKUITAS | | | | |
| Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk | | | | |
| Modal Saham | | | | |
| Modal dasar 15.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham | | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh 5.714.285.000 saham | 571.429 | 571.429 | 571.429 | 571.429 |
| Tambahan modal disetor | 1.027.126 | 1.045.424 | 1.045.424 | 1.045.112 |
| Saldo laba | | | | |
| - Dicadangkan | 45.000 | 41.000 | 41.000 | 40.000 |
| - Belum dicadangkan | 1.281.052 | 1.232.732 | 1.232.732 | 891.570 |
| | 2.924.607 | 2.890.585 | 2.890.585 | 2.548.111 |
| Kepentingan non-pengendali | 622.089 | 393.675 | 393.675 | 2.916 |
| JUMLAH EKUITAS | 3.546.696 | 3.284.260 | 3.284.260 | 2.551.027 |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | 4.301.648 | 3.965.769 | 3.965.769 | 3.204.321 |

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

| | Untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir 30 April | | Untuk tahun yang berakhir 31 Desember | |
|---|--|---------------|---------------------------------------|----------------|
| | 2017 | 2016* | 2016 | 2015 |
| PENDAPATAN | 63.347 | 58.322 | 175.319 | 163.492 |
| BEBAN POKOK PENDAPATAN | (7.132) | (5.873) | (18.444) | (16.060) |
| LABA KOTOR | 56.215 | 52.449 | 156.875 | 147.432 |
| Beban umum dan administrasi | (11.385) | (10.082) | (39.143) | (25.754) |
| Biaya keuangan | (14.106) | (16.418) | (46.806) | (51.843) |
| Pajak penghasilan final | (6.362) | (5.832) | (17.606) | (16.349) |
| Laba/(rugi) selisih kurs, bersih | 1.353 | 5.929 | 3.295 | (28.940) |
| Penghasilan bunga | 2.007 | 7.766 | 17.543 | 28.203 |
| Kenaikan nilai wajar atas properti investasi | 20.482 | - | 323.288 | 64.787 |
| Pendapatan/(beban) lainnya, bersih | (26) | 1.906 | 1.779 | (2.882) |
| LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN | 48.178 | 35.718 | 399.225 | 114.654 |
| Beban pajak penghasilan: | | | | |
| Pajak kini | (9) | - | (18) | - |
| LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN | 48.169 | 35.718 | 399.207 | 114.654 |
| PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA | | | | |
| Pengukuran kembali kewajiban imbalan pascakerja | - | - | (5) | 812 |
| LABA KOMPREHENSIF PERIODE / TAHUN BERJALAN | 48.169 | 35.718 | 399.202 | 115.466 |
| LABA PERIODE / TAHUN BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA: | | | | |
| Pemilik entitas induk | 52.320 | 35.658 | 342.166 | 114.415 |
| Kepentingan non-pengendali | (4.151) | 60 | 57.041 | 239 |
| JUMLAH | 48.169 | 35.718 | 399.207 | 114.654 |
| LABA KOMPREHENSIF PERIODE / TAHUN BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA: | | | | |
| Pemilik entitas induk | 52.320 | 35.658 | 342.161 | 115.227 |
| Kepentingan non-pengendali | (4.151) | 60 | 57.041 | 239 |
| JUMLAH | 48.169 | 35.718 | 399.202 | 115.466 |

*tidak diaudit

RASIO KEUANGAN KONSOLIDASIAN (TIDAK DIAUDIT)

| Uraian | Pada tanggal dan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir 30 April | | Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember | |
|--|---|--------|--|--------|
| | 2017 | 2016 | 2016 | 2015 |
| RASIO PERTUMBUHAN (%) | | | | |
| Pendapatan | 8,6% | 7,2% | 7,2% | 15,2% |
| Beban pokok pendapatan | 21,4% | 14,8% | 14,8% | 22,7% |
| Laba kotor | 7,2% | 6,4% | 6,4% | 14,4% |
| Laba sebelum beban pajak penghasilan | 34,9% | 248,2% | 248,2% | -61,2% |
| Laba tahun berjalan ¹⁾ | 46,7% | 199,1% | 199,1% | -60,1% |
| Jumlah aset | 8,5% | 23,8% | 23,8% | 49,8% |
| Jumlah liabilitas | 10,8% | 4,3% | 4,3% | -5,4% |
| Jumlah ekuitas ²⁾ | 1,2% | 13,4% | 13,4% | 76,3% |
| RASIO USAHA (%) | | | | |
| Laba kotor/Pendapatan | 88,7% | 89,5% | 89,5% | 90,2% |
| Laba periode / tahun berjalan/Pendapatan | 76,0% | 227,7% | 227,7% | 70,1% |

| Uraian | Pada tanggal dan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir 30 April | | Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember | |
|--|---|--------|--|------|
| | 2017 | 2016 | 2015 | |
| | Laba tahun berjalan ³⁾ /Jumlah ekuitas ²⁾ | 12,3% | 11,8% | 4,5% |
| Laba tahun berjalan ³⁾ /Jumlah aset rata-rata | 10,0% | 11,1% | 4,3% | |
| RASIO KEUANGAN (%) | | | | |
| Jumlah aset/Jumlah liabilitas | 569,8% | 581,9% | 490,5% | |
| Jumlah liabilitas/Jumlah ekuitas | 21,3% | 20,8% | 25,6% | |
| Jumlah liabilitas/Jumlah aset | 17,6% | 17,2% | 20,4% | |
| Net Interest bearing debt/Jumlah ekuitas (Net Gearing Ratio) | 9,1% | 12,6% | 8,0% | |
| Laba tahun berjalan ³⁾ /Utang bank jangka pendek | 527,7% | 444,3% | 91,8% | |
| Jumlah aset lancar/Jumlah liabilitas lancar | 91,1% | 85,0% | 295,7% | |

Keterangan:

¹⁾ Laba periode/ tahun berjalan diatribusikan kepada pemilik entitas induk

²⁾ Jumlah ekuitas diatribusikan kepada pemilik entitas induk

³⁾ Laba tahun berjalan diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk periode dua belas bulan terakhir

ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan kondisi keuangan serta hasil operasi Perseroan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan "Ikhtisar Data Keuangan Penting" dan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang tercantum dalam Prospektus.

Perbandingan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dengan periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2016 (tidak diaudit)

a. Pendapatan

Pendapatan Perseroan meningkat sebesar 8,6% atau sebesar Rp5.025 juta menjadi Rp63.347 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dari Rp58.322 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya penyesuaian tarif sewa yang meningkat sebesar 2-4% per tahun dan penambahan NLA Perseroan yang berasal dari beroperasinya properti logistik yang disewakan kepada Lazada pada bulan April 2017.

b. Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan Perseroan meningkat sebesar 21,4% atau sebesar Rp1.259 juta menjadi Rp7.132 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dari Rp5.873 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh:

- ✓ Peningkatan biaya-biaya utilitas dan asuransi masing – masing sebesar Rp599 juta atau sebesar 25,8% dan Rp180 juta atau sebesar 22,3% secara tahunan pada April 2017 sehubungan dengan kenaikan nilai pembayaran pada periode yang bersangkutan.

c. Laba Kotor

Laba kotor Perseroan meningkat sebesar 7,2% atau sebesar Rp3.766 juta menjadi Rp56.215 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dari Rp52.449 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2016. Marjin laba kotor Perseroan pada April 2017 adalah sebesar 88,7%.

d. Beban Umum dan Administrasi

Beban umum dan administrasi Perseroan meningkat sebesar Rp1.303 juta atau sebesar 12,9% menjadi Rp11.385 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dari Rp10.082 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2016, yang disebabkan oleh:

- ✓ Peningkatan biaya jasa profesional sebesar Rp822 juta atau meningkat 1.911,6% dari tahun sebelumnya yang berkaitan dengan biaya konsultan untuk Perseroan pada periode yang bersangkutan.
- ✓ Peningkatan biaya perbaikan dan pemeliharaan sebesar Rp462 juta atau meningkat 131,6% yang disebabkan terdapatnya pembangunan gudang baru di kawasan Jababeka.

e. Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Laba sebelum beban pajak penghasilan Perseroan meningkat sebesar 34,9% atau sebesar Rp12.460 juta menjadi Rp48.178 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dari Rp35.718 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2016. Marjin laba sebelum beban pajak penghasilan Perseroan pada April 2017 adalah sebesar 76,1%, yang menunjukkan peningkatan dibandingkan dengan marjin laba sebelum beban pajak penghasilan Perseroan pada April 2016 sebesar 61,2%.

f. Laba Periode Berjalan

Sebagai akibat hal yang telah dijelaskan di atas, laba periode berjalan Perseroan meningkat sebesar 34,9% atau sebesar Rp12.451 juta menjadi Rp48.169 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dari Rp35.718 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2016. Hal ini disebabkan oleh kenaikan revaluasi properti investasi Rp20.482 juta di tahun 2017 dibanding periode tahun empat bulan pertama di 2016 yang tidak dilakukan penilaian atas properti investasi.

g. Laba komprehensif periode berjalan

Laba komprehensif periode berjalan Perseroan meningkat sebesar sebesar 34,9% atau sebesar Rp12.451 juta menjadi Rp48.169 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dari Rp35.718 juta pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2016. Setelah ditambahkan rugi komprehensif periode berjalan yang diatribusikan untuk kepentingan non-pengendali sebesar Rp4.151 juta, Perseroan membukukan laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk sebesar Rp52.320 juta, meningkat sebesar 46,7% dari Rp35,658 juta pada April 2016.

h. Jumlah Aset

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 30 April 2017 mengalami kenaikan sebesar 8,4% atau sebesar Rp335.879 juta menjadi Rp4.301.648 juta, dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016 yang tercatat sebesar Rp3.965.769 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh pertumbuhan pada aset tidak lancar terutama dari peningkatan properti investasi Perseroan sebesar 7,1% atau Rp235.710 juta.

i. Jumlah Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 30 April 2017 mengalami kenaikan sebesar 10,8% atau sebesar Rp73.443 juta menjadi Rp754.952 juta, dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016 yang tercatat sebesar Rp681.509 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan liabilitas jangka pendek sebesar Rp81.082 juta atau 34,5% yang disebabkan oleh peningkatan pendapatan diterima dimuka dari *tenant* dan utang usaha. Peningkatan tersebut diimbangi oleh penurunan pada liabilitas jangka panjang sebesar Rp7.639 juta atau 1,7% yang disebabkan oleh penurunan pinjaman bank bagian jangka panjang.

j. Jumlah Ekuitas

Jumlah ekuitas diatribusikan kepada pemilik entitas induk Perseroan pada tanggal 30 April 2017 mengalami peningkatan sebesar 1,2% atau sebesar Rp34.022 juta menjadi Rp2.924.607 juta, dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016 yang tercatat sebesar Rp2.890.585 juta. Peningkatan ekuitas ini disebabkan oleh peningkatan saldo laba tahun berjalan yang merupakan hasil aktifitas operasi Perseroan.

RISIKO USAHA

Seperti halnya bidang usaha lainnya, bidang usaha Perseroan juga tidak lepas dari tantangan dan risiko secara makro maupun mikro. Perseroan telah mengurutkan risiko usaha yang diperkirakan dapat mempengaruhi usaha Perseroan secara umum sesuai dengan bobot risiko, dimulai dari risiko utama Perseroan yang dikelompokkan sebagai berikut:

A. RISIKO TERKAIT KEGIATAN USAHA DAN INDUSTRI PERSEROAN

1. Risiko dari kondisi ekonomi dan politik yang tidak stabil dapat mempengaruhi secara negatif permintaan terhadap Properti Logistik;
2. Risiko dari keberhasilan dalam melakukan akuisisi pada lahan yang memenuhi kriteria untuk dibangun menjadi Properti Logistik;
3. Risiko dari keberhasilan menyelesaikan akuisisi lahan dan membangun Properti Logistik dengan syarat dan ketentuan yang menguntungkan secara komersial;
4. Risiko tidak dapat dipastikannya pendanaan untuk akuisisi dan pengembangan Properti Logistik di masa depan ataupun melunasi kewajiban dari pendanaan yang telah diperoleh;
5. Risiko keberhasilan mendapatkan penyewaan atas Properti Logistik dengan syarat dan ketentuan yang menguntungkan secara komersial;
6. Risiko dari tidak diperolehnya perlindungan asuransi yang memadai;
7. Risiko keuangan dari tidak dilakukannya lindung nilai yang memadai terhadap kewajiban Perseroan;
8. Risiko dalam mengendalikan biaya-biaya operasional tetap dan variabel;
9. Risiko terhadap kerusuhan dan pemogokan buruh atau kegagalan menjaga hubungan industrial yang memuaskan dapat menimbulkan dampak merugikan terhadap Perseroan;
10. Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundangan yang berlaku terkait bidang properti dan logistik;
11. Risiko terkait dengan hak atas tanah; dan
12. Risiko terkait tuntutan masyarakat sekitar terkait isu pencemaran lingkungan.

B. RISIKO TERKAIT INDONESIA

1. Risiko perubahan kondisi perekonomian secara lokal, regional dan global;
2. Risiko perubahan kurs valuta asing (depresiasi nilai tukar rupiah);
3. Penurunan peringkat kredit pemerintah atau perusahaan-perusahaan Indonesia; dan
4. Indonesia terletak pada lokasi gempa bumi dan cenderung memiliki risiko geologi yang signifikan.

C. RISIKO YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM BARU

Di samping risiko yang dihadapi oleh Perseroan, kegiatan usaha dan industri Perseroan, kepemilikan saham mengandung risiko-risiko di bawah ini:

1. Kondisi pasar modal Indonesia dapat mempengaruhi harga atau likuiditas saham;
2. Harga saham Perseroan dapat berfluktuasi;
3. Penjualan saham Perseroan di masa mendatang dapat mempengaruhi harga pasar dari saham tersebut; dan
4. Kemampuan pemegang saham untuk berpartisipasi dalam penawaran umum terbatas di masa yang akan datang mungkin terbatas.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SELURUH RISIKO USAHA MATERIAL YANG DISUSUN BERDASARKAN BOBOT RISIKO TERHADAP KEGIATAN USAHA DAN KINERJA KEUANGAN PERSEROAN SERTA ENTITAS ANAK.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Perseroan menyatakan bahwa tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tanggal 28 Juli 2017, yang diterbitkan kembali pada tanggal 20 Oktober 2017 atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (firma anggota jaringan global PwC), berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama PT Mega Manunggal Property Tbk menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 40 tanggal 23 Agustus 2010, dibuat di hadapan Merryana Suryana, S.H., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-42965.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 31 Agustus 2010, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0065596.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 31 Agustus 2010, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 14 tanggal 17 Februari 2012, Tambahan No. 1761 ("Akta Pendirian").

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan, dan perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 1 Tanggal 1 September 2015, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0961938 tanggal 3 September 2015, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-35499708.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 3 September 2015 ("Akta No. 1/2015").

Berdasarkan Akta No. 1/2015, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui peningkatan modal disetor dan ditempatkan dari Rp 400.000.000.000 yang terbagi atas 4.000.000 lembar saham menjadi Rp 571.428.500.000 yang terbagi menjadi 5.714.285.000 lembar saham sehingga turut mengubah ketentuan Pasal 4 ayat (2) Anggaran Dasar Perseroan.

Per tanggal 30 April 2017, Perseroan memiliki 11 Entitas Anak yaitu Intirub, MTP, MKP, SCP, SHP, MDP, MPP, MPLN, MBPL, MATP dan BPL. Sampai dengan tanggal Prospektus Ringkas ini diterbitkan, dari 11 Entitas Anak tersebut, 9 Entitas Anak (MTP, MKP, SCP, SHP, MPP, MPLN, MBPL, MATP dan BPL) sedang dalam tahap persiapan operasional.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 23/2015, maksud dan tujuan utama Perseroan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- a. Pembangunan meliputi antara lain:
 - i. pemborongan/kontraktor, termasuk perencanaan, pelaksanaan dan pengawas pemborong bangunan gedung-gedung, perumahan, pergudangan, pusat perbelanjaan, jalan-jalan, jembatan-jembatan serta pemasangan instalasi-instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya
 - ii. *real estate* dan *developer* termasuk pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan, pengurugan dan penggalian tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun, menyewakan, menjual dan mengusahakan *real estate*, kawasan industri, kawasan terpadu, pusat perkantoran, gedung-gedung, perumahan, perkantoran, apartemen, perindustrian, perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pusat sarana olah raga dan sarana penunjang termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub-klub, restoran, tempat hiburan lain beserta fasilitasnya
- b. melakukan investasi baik secara langsung maupun melalui penyertaan (investasi) atau pun pelepasan (divestasi) modal sehubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan, dalam, perusahaan lain; dan
- c. melakukan penyertaan pada perusahaan-perusahaan lain yang memiliki kegiatan usaha yang berhubungan dengan kegiatan usaha Perseroan.

Untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

- a. melakukan perdagangan termasuk impor dan ekspor, interinsulair, lokal, leveransir, grossier, supplier, distributor dan keagenan kecuali agen perjalanan;
- b. perindustrian meliputi industri bahan bangunan, industri alat-alat listrik, industri perakitan (*assembling*); dan
- c. usaha-usaha dalam bidang jasa, termasuk antara lain pengelolaan atau pengoperasian yang menunjang kegiatan usaha utama Perseroan seperti pengelolaan air bersih dan atau pengolahan limbah, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan pada tanggal Prospektus Ringkas ini diterbitkan adalah sebagai pengembang dan penyedia Properti Logistik yang berkualitas, baik secara langsung maupun melalui penyertaan pada Entitas Anak.

Per tanggal 30 April 2017, Perseroan telah mengoperasikan 5 (lima) Properti Logistik dengan total *net leasable area* ("NLA") sekitar 194.468 m², yaitu (i) Properti Logistik yang disewa oleh PT Unilever Indonesia Tbk. ("Unilever"), dikenal Unilever Mega Distribution Center ("Unilever Mega DC"), (ii) Properti Logistik yang disewa oleh PT LF Services Indonesia ("LFSI") dan ARK, dikenal Li & Fung, (iii) Properti Logistik yang disewa oleh PT Yusen Logistics Solution Indonesia ("YLSI"), dikenal Selayar, dan ketiga properti tersebut berlokasi di Kawasan Industri MM2100, (iv) Properti Logistik yang terdiri dari pergudangan di daerah Jakarta Timur, dikenal Intirub Business Park dan (v) Properti Logistik yang disewa oleh PT Lastana Express Indonesia ("LEI"), dikenal Lazada, properti tersebut berlokasi di daerah Depok.

Unilever Mega DC dan Li & Fung merupakan properti logistik berkonsep *built-to-suit*, berlokasi di Kawasan Industri MM2100, Cikarang Barat, Bekasi. Sementara IBP I dan II di kawasan Halim, Jakarta Timur serta Selayar di Jalan Selayar di Kawasan Industri MM2100 dan berkonsep *standard warehouse building*.

Susunan Pengurus Perseroan

Berdasarkan (i) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 48 tanggal 13 April 2017, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan dan (ii) Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan atas Akta No. 99 tanggal 30 Agustus 2017, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

| | | |
|-----------------------|---|-----------------------|
| Komisaris Utama | : | Hunggang Sutedja |
| Wakil Komisaris Utama | : | Tri Ramadi |
| Komisaris Independen | : | Zainul Abidin Rasheed |
| Komisaris Independen | : | Ho Kee Sin |
| Komisaris | : | Fernandus Chamsi |

Direksi

| | | |
|---------------------|---|-------------------------|
| Direktur Utama | : | Bonny Budi Setiawan |
| Direktur Independen | : | Loa Siong Lie |
| Direktur Independen | : | Timothy Eugene Alamsyah |

Keterangan Mengenai Entitas Anak

Pada tanggal 30 April 2017, Perseroan memiliki 11 (sebelas) Entitas Anak yang dimiliki secara langsung dan secara tidak langsung dengan kepemilikan di atas 50% dan dikonsolidasikan dalam laporan keuangan Perseroan. Entitas Anak tersebut adalah:

| Entitas Anak | Kepemilikan Efektif Perseroan (%) | | Kegiatan Usaha | Tahun Pendirian | Tahun Penyertaan Perseroan | Status Operasional |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|---|-----------------|----------------------------|-----------------------------|
| | Langsung | Tidak Langsung | | | | |
| PT Intirub | 99,50% | - | Penyedia fasilitas logistik pergudangan dan perkantoran | 1954 | 2014 | Beroperasi |
| PT Mega Tridaya Properti | 99,50% | - | Penyedia fasilitas logistik pergudangan dan perkantoran | 2015 | 2015 | Tahap Persiapan Operasional |
| PT Mega Khatulistiwa Properti | - | 54,73%* | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2015 | 2015 | Tahap Persiapan Operasional |

| Entitas Anak | Kepemilikan Efektif Perseroan (%) | | Kegiatan Usaha | Tahun Pendirian | Tahun Penyertaan Perseroan | Status Operasional |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------|
| | Langsung | Tidak Langsung | | | | |
| PT Subang Cakrawala Properti | - | 54,18%** | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2013 | 2016 | Tahap Persiapan Operasional |
| PT Subang Horison Properti | - | 54,18%** | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2013 | 2016 | Tahap Persiapan Operasional |
| PT Mega Dharma Properti | - | 54,72%** | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2015 | 2015 | Beroperasi |
| PT Manunggal Persada Properti | - | 54,45%** | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2015 | 2016 | Tahap Persiapan Operasional |
| PT Mega Properti Logistik Nusantara | - | 54,18%** | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2016 | 2016 | Tahap Persiapan Operasional |
| PT Mega Buana Properti Logistik | - | 54,18%** | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2016 | 2016 | Tahap Persiapan Operasional |
| PT Manunggal Timur Properti | - | 51,99%** | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2017 | 2017 | Tahap Persiapan Operasional |
| PT Bukit Properti Logistik | - | 51,99%** | Pembangunan dan pengelolaan gedung | 2017 | 2017 | Tahap Persiapan Operasional |

Keterangan:

* Kepemilikan melalui MTP

** Kepemilikan melalui MKP

KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA

Umum

Perseroan yang didirikan pada tahun 2010, merupakan perusahaan yang bergerak di bidang usaha pengembangan Properti Logistik dengan fokus pada pergudangan berspesifikasi internasional untuk memenuhi permintaan akan Properti Logistik yang kuat, terutama di sekitar jalur transportasi logistik utama di Indonesia. Sepengetahuan Perseroan, sebagian besar Properti Logistik yang ada saat ini pada umumnya tidak memenuhi kriteria baik secara fisik ataupun fungsional dari perusahaan-perusahaan besar multinasional dan domestik sehingga tidak dapat memenuhi kebutuhan bisnis logistik.

Berdasarkan pengalaman Perseroan dalam menyewakan Properti Logistik kepada perusahaan multinasional, permintaan akan Properti Logistik berskala besar pada umumnya mengharuskan pergudangan memenuhi standar internasional terkait dengan beberapa spesifikasi, seperti ketinggian lantai ke langit-langit, kekuatan lantai dalam menahan beban, kelengkapan fasilitas bongkar dan muat, keamanan, keselamatan dari bahaya kebakaran dan kontrol iklim mikro yang sesuai untuk penyimpanan berbagai jenis barang. Untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut, Perseroan menerapkan standarisasi spesifikasi berkualitas tinggi pada setiap Properti Logistik yang dibangunnya. Disamping spesifikasi yang superior, Properti Logistik Perseroan didukung akses yang baik dan fasilitas penunjang yang memadai seperti area parkir truk, serta berada pada daerah bebas banjir. Keunggulan Properti Logistik Perseroan dalam aspek spesifikasi tersebut memungkinkan Perseroan untuk memenuhi kebutuhan pergudangan dari perusahaan multinasional besar maupun perusahaan domestik terkemuka. Perseroan berharap untuk dapat terus mengembangkan portofolio Properti Logistik yang dimilikinya dengan tujuan mencapai skala dan jangkauan yang dapat memenuhi kebutuhan bisnis dan ekspansi dari para pelanggannya.

Perseroan menawarkan berbagai solusi untuk Properti Logistik dengan 2 (dua) konsep utama yaitu *built-to-suit* dengan penyewa tunggal (*single tenant*) dan *standard warehouse building* yang disewakan kepada sejumlah penyewa (*multi tenant*) maupun single tenant. Perseroan menyelesaikan pembangunan Properti Logistik pertamanya di tahun 2012, yakni Unilever Mega DC, dan terus berupaya untuk menambah portofolio Properti Logistiknya untuk meningkatkan NLA. Pada tahun yang sama dengan selesainya pembangunan aset Unilever Mega DC, Perseroan juga menyelesaikan pembangunan Intirub Business Park Tahap I. Perseroan kemudian menyelesaikan pembangunan aset Li & Fung pada tahun 2013 dan Intirub Business Park Tahap II serta Selayar pada tahun 2014.

Per tanggal 30 April 2017, Perseroan telah mengoperasikan 5 (lima) Properti Logistik dengan total *net leasable area* ("NLA") sekitar 194.468 m2, yaitu (i) Properti Logistik yang disewa oleh PT Unilever Indonesia Tbk. ("Unilever"), dikenal Unilever Mega Distribution Center ("Unilever Mega DC"), (ii) Properti Logistik yang disewa oleh PT LF Services Indonesia ("LFSI") dan ARK, dikenal Li & Fung, (iii) Properti Logistik yang disewa oleh PT Yusen Logistics Solution Indonesia ("YLSI"), dikenal Selayar, dan ketiga properti tersebut berlokasi di Kawasan Industri MM2100, (iv) Properti Logistik yang terdiri dari pergudangan di daerah Jakarta Timur, dikenal Intirub Business Park dan (v) Properti Logistik yang disewa oleh PT Lastana Express Indonesia ("LEI"), dikenal Lazada, properti tersebut berlokasi di daerah Depok. Unilever Mega DC, Li & Fung dan Lazada merupakan Properti Logistik *built-to-suit* sedangkan Intirub Business Park dan Selayar merupakan Properti Logistik dengan konsep *standard warehouse building*.

Pada bulan April 2016, MKP yang merupakan Entitas Anak dari MTP menandatangani perjanjian kerjasama dengan RECO, dimana MKP kemudian menjadi perusahaan *holding* dalam menjalankan kegiatan usaha Perseroan dalam bidang Properti Logistik bersama dengan RECO. Per 30 April 2017, MKP dimiliki 45% oleh RECO dan 55% oleh MTP. Per 30 April 2017, MKP memiliki 8 Entitas Anak dimana masing-masing Entitas Anak tersebut diproyeksikan untuk membangun dan menyewakan Properti Logistik.

RECO merupakan investor strategis jangka panjang berskala internasional yang memiliki portofolio di berbagai negara dalam berbagai sektor termasuk sektor properti. Selain memberikan tambahan modal bagi Perseroan, partisipasi RECO sebagai investor strategis memberikan berbagai tambahan manfaat bagi Perseroan di antaranya meningkatkan transparansi dan *Good Corporate Governance* Perseroan, memberikan tambahan akses kepada regional bank untuk mendapatkan pendanaan yang menarik, serta memberikan input atas kegiatan usaha maupun ekspansi bisnis Perseroan. Dalam perjanjian kerjasama tersebut, MKP hanya dapat mengembangkan kegiatan usaha di bidang Properti Logistik.

Pada akhir 2016 melalui MKP, Perseroan melakukan *ground breaking* tiga gudang terintegrasi yaitu:

1. Gudang ke-6 di MM2100 Blok AE Industrial Town Bekasi dengan luas lahan 35.740 m2;
2. Gudang ke-7 di Jababeka Phase V Cibatu, Bekasi dengan luas lahan 50.000 m2; dan
3. Gudang ke-8 di Cileungsi, Bogor, dengan luas lahan 50.004 m2.

Semua proyek gudang terpadu modern ini direncanakan akan rampung pada akhir 2017 dan awal 2018.

Saat ini Perseroan sedang dalam persiapan *ground breaking* tahap kedua gudang Lazada, dengan tambahan NLA sekitar 30.000 m2. Gudang Lazada tahap II diperkirakan akan beroperasi tahun 2019. Properti Logistik yang dimiliki Perseroan memiliki keunggulan terutama dalam hal spesifikasi berstandar internasional sehingga memungkinkan Perseroan untuk memenuhi kebutuhan dari perusahaan multinasional besar dan perusahaan domestik terkemuka. Perusahaan-perusahaan yang menggunakan jasa Properti Logistik Perseroan antara lain adalah Unilever, LFSI, DHL, PT Grundfos Pompa, ARK, PT Yokogawa Indonesia, PT Acommerce Solusi Lestari dan Lazada. Setiap Properti Logistik tersebut didukung dengan lokasi yang strategis dalam pusat kegiatan logistik karena kedekatannya dengan area perindustrian dan akses ke jalan tol yang memudahkan akses ke pelabuhan dan bandara internasional.

Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah masing-masing sebesar Rp63.347 juta, Rp175.319 juta dan Rp163.492 juta. *EBITDA* dan *EBITDA margin* Perseroan masing-masing adalah sebesar Rp45.939 juta atau 72,5% untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2017, Rp120.756 juta atau 68,9% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, dan Rp122.852 juta atau 75,1% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015.

Tabel berikut ini menunjukkan nilai pendapatan dan persentase kontribusi masing-masing jasa yang dihasilkan Perseroan:

(dalam jutaan Rupiah dan persen)

| Uraian dan Keterangan | Untuk tahun yang berakhir 31 Desember | | | | | | | | | | Untuk periode 4 (empat) bulan berakhir 30 April | |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---|---------------|
| | 2012 | | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | |
| | Rp | % | Rp | % | Rp | % | Rp | % | Rp | % | Rp | % |
| Pendapatan sewa | 50.398 | 81,2% | 98.897 | 82,8% | 119.125 | 84,0% | 131.127 | 80,2% | 140.331 | 80,0% | 50.579 | 79,8% |
| Sewa peralatan | 10.905 | 17,6% | 18.814 | 15,7% | 18.047 | 12,7% | 20.879 | 12,8% | 22.791 | 13,0% | 7.242 | 11,4% |
| Lain-lain | 763 | 1,2% | 1.775 | 1,5% | 4.746 | 3,3% | 11.486 | 7,0% | 12.197 | 7,0% | 5.526 | 8,8% |
| Total | 62.066 | 100,0% | 119.486 | 100,0% | 141.918 | 100,0% | 163.492 | 100,0% | 175.319 | 100,0% | 63.347 | 100,0% |

Sumber: Laporan Keuangan Perseroan

Keunggulan Kompetitif

Perseroan memiliki keunggulan-keunggulan kompetitif sebagaimana berikut ini:

1. Pengembangan Properti Logistik modern berkualitas tinggi dengan standar internasional;
2. Rekam jejak dalam pengembangan dan pengoperasian Properti Logistik dalam waktu relatif singkat;
3. Kepastian akan arus pendapatan di masa depan dan profitabilitas yang tinggi;
4. Terletak pada lokasi yang strategis sehingga dapat mendukung efisiensi biaya logistik penyewa;
5. Basis pelanggan yang kuat dan terdiversifikasi; dan
6. Pertumbuhan sektor *consumer* dan prospek usaha *e-commerce* yang kuat.

Penjualan dan Pemasaran

Untuk memastikan kelangsungan kegiatan usahanya, Perseroan selalu berupaya untuk menjaga *occupancy rate* atas Properti Logistik yang dimilikinya. Pemasaran dan penjualan Perseroan dilakukan secara global yang mencakup perusahaan-perusahaan multinasional yang memiliki jaringan operasi di Indonesia. Selain sektor konsumen atau pendukung sektor konsumen, yaitu *Fast-Moving Consumer Goods* atau FMCG, *e-commerce*, dan 3PL, Perseroan berkeyakinan memiliki peluang untuk memasuki ke segmen elektronik, otomotif dan segmen lainnya.

Hambatan-hambatan kegiatan penawaran dan penjualan yang dihadapi Perseroan adalah menyesuaikan ketersediaan *net leasable area* Perseroan dengan kebutuhan penyewa dalam hal luasan untuk mencapai tingkat efisiensi. Hal ini di masa lalu telah mengakibatkan Perseroan harus menolak penyewa-penyewa potensial. Perseroan berharap dapat mengembangkan Properti Logistik baru dengan syarat dan ketentuan yang menguntungkan sesuai kriteria investasi Perseroan guna memperoleh tambahan NLA agar dapat mengakomodir kebutuhan ekspansi penyewa yang ada saat ini maupun penyewa baru.

Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap satu dan/atau sekelompok pelanggan serta kontrak dengan Pemerintah.

Kompetisi

Perseroan telah menganalisa bahwa tidak terdapat kompetitor utama yang bersaing secara langsung dengan Perseroan karena belum ada penyedia Properti Logistik dengan skala sebesar Perseroan yang berfokus hanya pada pengembangan dan penyediaan Properti Logistik. Properti Logistik Perseroan juga didukung lokasi yang strategis dan spesifikasi berstandar internasional. Ke depannya, Perseroan memperkirakan persaingan di sektor Properti Logistik akan semakin ketat sesuai perkembangan ekonomi dimana disampaikan bahwa sektor pergudangan akan semakin digenjut oleh pengembang pada tahun 2017 dikarenakan permintaan pergudangan terindikasi meningkat yang didorong oleh persiapan pelaku usaha menghadapi masyarakat ekonomi ASEAN. Dengan demikian, Perseroan dituntut untuk terus mengembangkan portofolio asetnya pada lokasi-lokasi yang strategis disamping terus menjaga kualitas produk dan pelayanan yang diberikan.

Pesaing Perseroan saat ini adalah pergudangan tradisional yang sebagian besar dimiliki oleh pihak perorangan dan belum dikelola secara profesional. Perseroan juga secara tidak langsung berhadapan dengan beberapa pesaing diantaranya adalah PT Kamadaja Logistics yang merupakan penyedia jasa logistik termasuk pergudangan. Namun, berbeda dengan penyedia logistik lainnya, Perseroan hanya menyediakan Properti Logistik sehingga penyewa memiliki fleksibilitas untuk mengelola kebutuhan logistik sesuai dengan kebutuhan dan preferensinya.

Perseroan juga menghadapi persaingan dalam mencari lahan di kawasan industri yang ditawarkan dengan harga kompetitif, mengingat harga lahan terus meningkat dan semakin menguat. Kompetisi dari para pengembang tersebut akan mempengaruhi tingkat permintaan terhadap produk yang ditawarkan Perseroan.

EKUITAS

Tabel berikut ini menyajikan posisi ekuitas konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 April 2017, 31 Desember 2016 dan 2015, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan konsolidasian auditan Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2017 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

| EKUITAS | 30 April | 31 Desember | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 | 2015 |
| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk | | | |
| Modal Saham | | | |
| Modal dasar 15.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh | 571.429 | 571.429 | 571.429 |
| 5.714.285.000 saham | | | |
| Tambahan modal disetor | 1.027.126 | 1.045.424 | 1.045.112 |
| Saldo laba | | | |
| Dicadangkan | 45.000 | 41.000 | 40.000 |
| Belum dicadangkan | 1.281.052 | 1.232.732 | 891.570 |
| | 2.924.607 | 2.890.585 | 2.548.111 |
| Kepentingan non-pengendali | 622.089 | 393.675 | 2.916 |
| JUMLAH EKUITAS | 3.546.696 | 3.284.260 | 2.551.027 |

KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, keputusan mengenai pembagian dividen ditetapkan melalui persetujuan pemegang saham pada RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi dari Direksi Perseroan. Perseroan dapat membagikan dividen kas pada tahun dimana Perseroan mencatatkan saldo laba positif. Anggaran Dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen kas interim selama dividen kas interim tersebut tidak menyebabkan nilai aset bersih Perseroan menjadi lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor serta dengan memperhatikan ketentuan mengenai penyesihan cadangan wajib sebagaimana yang dipersyaratkan dalam UUPT. Distribusi tersebut akan ditentukan oleh Direksi Perseroan setelah disetujui Dewan Komisaris. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, distribusi dividen interim harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan, dan Direksi bersama-sama dengan Dewan Komisaris akan bertanggung jawab secara tanggung renteng dalam hal dividen interim tidak dikembalikan ke Perseroan.

Setelah PMHMETD I ini Perseroan berencana membayar dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah setinggi-tingginya 20% (dua puluh persen) atas laba bersih tahun berjalan Perseroan tahun buku (2017). Besarnya pembagian dividen akan bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya.

PERPAJAKAN

Calon pemegang HMETD dalam PMHMETD I ini diharapkan untuk berkonsultasi dengan konsultan pajak masing-masing mengenai akibat perpajakan yang timbul dari pembelian, pemilihan maupun penjualan HMETD yang diperoleh melalui PMHMETD I ini.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam HMETD I ini adalah sebagai berikut:

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| Akuntan Publik | : | KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan |
| Konsultan Hukum | : | Assegaf Hamzah & Partners |
| Notaris | : | Kantor Jose Dima, S.H., M.Kn. |
| Biro Administrasi Efek | : | PT Datindo Entrycom |

PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM PERSEROAN

KETERANGAN TENTANG HMETD

1. Bentuk Dari SBHMETD

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

Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa yang ditunjuk masing-masing pemegang saham di KSEI.

2. Permohonan Pemecahan SBHMETD

Bagi pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka pemegang SBHMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal 14 November 2017 sampai dengan tanggal 20 November 2017. Setiap pemecahan akan dikenakan biaya yang menjadi beban pemohon

SBHMETD hasil pemecahan dapat diambil dalam waktu 1 (satu) Hari Bursa setelah permohonan diterima lengkap oleh BAE Perseroan.

3. Nilai HMETD

Nilai dari HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda dari HMETD yang satu dan lainnya, berdasarkan permintaan dan penawaran dari pasar yang ada.

Sebagai contoh, perhitungan nilai HMETD di bawah ini merupakan salah satu cara untuk menghitung nilai HMETD, tetapi tidak menjamin bahwa hasil perhitungan nilai HMETD yang diperoleh adalah nilai HMETD yang sesungguhnya.

Penjabaran di bawah ini diharapkan dapat memberikan gambaran umum untuk menghitung nilai HMETD:

| | |
|---|---|
| - Harga penutupan saham pada hari bursa terakhir sebelum perdagangan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu | = Rp a |
| - Harga Pelaksanaan PMHMETD I | = Rp b |
| - Jumlah saham yang beredar sebelum PMHMETD I | = A |
| - Jumlah saham yang diterbitkan dalam PMHMETD I | = B |
| - Jumlah saham yang beredar setelah PMHMETD I | = A + B |
| - Harga teoritis Saham HMETD | = $\frac{(Rp\ a \times A) + (Rp\ b \times B)}{(A + B)}$ |
| | = Rp c |
| Dengan demikian, secara teoritis harga HMETD per saham adalah: | = Rp a - Rp c |

4. Penggunaan SBHMETD

SBHMETD adalah bukti hak yang diberikan Perseroan kepada pemegang HMETD untuk membeli Saham HMETD. SBHMETD hanya diterbitkan bagi pemegang saham yang berhak yang belum melakukan konversi saham dan digunakan untuk memesan Saham HMETD. SBHMETD tidak berlaku dalam bentuk fotokopi. SBHMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan. Bukti kepemilikan HMETD untuk pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan diberikan oleh KSEI melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

5. Pecahan HMETD

Sesuai dengan POJK No. 32/2015, dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan efek tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya akan dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

6. Lain-lain

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

TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Perseroan telah menunjuk Biro Administrasi Efek, PT Datindo Entrycom sebagai Pelaksana Pengelola Administrasi Saham dan sebagai Agen Pelaksana PMHMETD I Perseroan, sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Mega Manunggal Property Tbk. No. 101 tanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

1. Tata Cara Penerbitan dan Penyampaian Bukti HMETD

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 atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 13 November 2017. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui KSEI yang dapat diperoleh oleh pemegang saham Perseroan dari masing-masing Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

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 dan jam kerja mulai tanggal 14 November 2017 dengan membawa :

- 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.
- Asli surat kuasa (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

2. Kriteria Penerima dan Pemegang HMETD Yang Berhak

Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 10 November 2017 berhak untuk mengajukan pemesanan Saham HMETD dalam rangka PMHMETD I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 1000 (seribu) saham lama berhak atas 325 (tiga ratus dua puluh lima) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham HMETD dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham dengan Harga Pelaksanaan Rp580,- (lima ratus delapan puluh Rupiah) per saham.

Pemesan yang berhak untuk melakukan pembelian saham baru adalah:

- Para pemegang SBHMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat HMETD atau yang memperoleh HMETD secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku; atau
- Pemegang HMETD elektronik yang tercatat dalam Penitipan Kolektif pada KSEI sampai dengan periode perdagangan HMETD.

Pemesan dapat terdiri atas perorangan, warga negara Indonesia dan/atau asing dan/atau lembaga dan/atau badan hukum/badan usaha baik Indonesia/asing sebagaimana diatur dalam UUPM berikut dengan peraturan pelaksanaannya.

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 mendaftar di BAE sebelum batas akhir pendaftaran pemegang saham yaitu tanggal 10 November 2017.

3. Perdagangan HMETD

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 14 November 2017 sampai dengan tanggal 20 November 2017.

- a. Para pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang akan melaksanakan HMETD-nya wajib mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Selanjutnya Anggota Bursa/Bank Kustodian melakukan permohonan atau instruksi pelaksanaan (*exercise*) melalui sistem *Central Depository – Book Entry Settlement System* (C-BEST) sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSEI. Dalam melakukan instruksi pelaksanaan, Anggota Bursa/Bank Kustodian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - i. Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan tersebut.
 - ii. Kecukupan HMETD dan dana pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam rekening efek pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

Satu hari kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan Daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening bank Perseroan.

Saham HMETD hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan oleh Perseroan/BAE Perseroan dalam bentuk elektronik ke rekening yang telah ditentukan oleh KSEI untuk selanjutnya didistribusikan ke masing-masing rekening efek pemegang HMETD yang bersangkutan yang melaksanakan haknya oleh KSEI. Saham HMETD hasil pelaksanaan akan didistribusikan Perseroan/BAE Perseroan selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank Perseroan.

- b. Para pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang akan melaksanakan HMETD-nya harus mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD kepada BAE Perseroan, dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - i. Asli SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap.
 - ii. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.
 - iii. Fotokopi KTP/paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga/badan hukum).
 - iv. Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp 6.000 (enam ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa.
 - v. Apabila pemegang HMETD menghendaki Saham HMETD hasil pelaksanaan dalam bentuk elektronik maka permohonan pelaksanaan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian yang ditunjuk dengan menyerahkan dokumen tambahan berupa:
 - Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD dan melakukan pengelolaan efek atas saham hasil pelaksanaan HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI atas nama pemberi kuasa.
 - Asli formulir penyetoran efek yang diterbitkan oleh KSEI yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap. Perseroan akan menerbitkan saham hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik Surat Kolektif Saham (SKS) jika pemegang SBHMETD tidak menginginkan saham hasil pelaksanaannya dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

Setiap dan semua biaya konversi atas pengalihan saham Perseroan dalam bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh pemegang saham Perseroan yang bersangkutan.

Pendaftaran pelaksanaan SBHMETD dilakukan di kantor BAE Perseroan pada hari dan jam kerja (Senin sampai dengan Jumat, 09.00 – 15.00 WIB).

Bilamana pengisian SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan. HMETD hanya dianggap telah dilaksanakan pada saat pembayaran tersebut telah terbukti diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank Perseroan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat pembelian.

4. Pemesanan Saham Tambahan

Pemegang Saham Yang Berhak yang tidak menjual HMETD-nya atau pembeli/pemegang HMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, dapat memesan saham tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian saham tambahan yang telah disediakan pada SBHMETD dan/atau FPPS Tambahan dalam jumlah sekurang-kurangnya 100 saham atau kelipatannya.

- a. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham HMETD hasil penjatahannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar.
 - Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian Saham HMETD tambahan dan melakukan pengelolaan efek atas Saham HMETD hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif di KSEI dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian Saham HMETD tambahan atas nama pemberi kuasa.
 - Fotokopi KTP/paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga/badan hukum).
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening bank Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.
 - Asli formulir penyetoran efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian saham hasil pelaksanaan oleh BAE.
- b. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham HMETD hasil penjatahannya tetap dalam bentuk warkat/fisik SKS harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar.
 - Fotokopi KTP/paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga/badan hukum).
 - Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp 6.000 (enam ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa.
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening bank Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.
- c. Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan yang telah didistribusikan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-BEST yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-BEST).
 - Asli formulir penyetoran efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham HMETD hasil pelaksanaan oleh BAE.
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindah-bukuan/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 22 November 2017 dalam keadaan tersedia (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

5. Penjatahan Atas Pemesanan Saham Tambahan dalam PMHMETD I

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan ditentukan pada tanggal 23 November 2017 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi;
- b. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional sesuai dengan tambahan pemesanan dari HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta pemesanan saham tambahan.

6. Persyaratan Pembayaran Bagi Para Pemegang SBHMETD (Di luar Penitipan Kolektif KSEI) Dan Pemesanan Saham HMETD Tambahan

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PMHMETD I yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE Perseroan harus dibayar penuh (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah pada saat pengajuan pemesanan secara tunai/cek/bilyet giro/pemindahbukuan/transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPS Tambahan dan pembayaran harus ditransfer ke rekening bank Perseroan ("**Bank Perseroan**") sebagai berikut:

Bank: Bank Mandiri
Cabang: Wisma Argo Manunggal
No. Rekening: A/C. 070 000 2233 885
Atas Nama: PT Mega Manunggal Property Tbk.

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau wesel bank tersebut ditolak oleh bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian Saham HMETD dianggap batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek/pemindahbukuan/bilyet giro, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/bilyet giro yang dananya telah diterima baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan tersebut di atas.

Untuk pemesanan pembelian Saham HMETD tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus sudah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 22 November 2017.

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham dalam rangka PMHMETD I ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE Perseroan yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Saham HMETD akan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan saham yang telah dicap dan ditandatangani kepada pemesan sebagai tanda bukti pemesanan pembelian Saham HMETD untuk kemudian dijadikan salah satu bukti pada saat mengambil Saham HMETD. Bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan mendapat konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD (*exercise*) dari C-BEST di KSEI melalui Pemegang Rekening di KSEI.

8. Pembatalan Pemesanan Saham

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham HMETD, baik sebagian atau secara keseluruhan dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan Saham HMETD akan disampaikan dengan surat pemberitahuan penjatahan dan pengembalian uang pemesanan kepada anggota bursa/bank kustodian/pemegang saham dalam bentuk warkat.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan Saham HMETD antara lain:

- a. Pengisian SBHMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan Saham HMETD yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus;
- b. Tidak terpenuhinya persyaratan pembayaran;
- c. Tidak terpenuhinya persyaratan kelengkapan dokumen permohonan.

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 dan melakukan pembayaran uang pemesanan, maka Perseroan berhak untuk memperlakukan HMETD tersebut atau dokumentasi HMETD lain yang disampaikan orang pihak 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 seluruhnya dari pemesanan Saham HMETD tambahan atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan saham, maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening bank atas nama pemesan. Pengembalian uang oleh Perseroan akan dilakukan pada tanggal 27 November 2017 (selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan). Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal 27 November 2017 tidak akan disertai bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang melebihi 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal Penjatahan, jumlah uang yang dikembalikan akan disertai denda yang diperhitungkan mulai Hari Kerja ke-3 (tiga) setelah tanggal Penjatahan sampai dengan tanggal pengembalian uang yang dihitung berdasarkan tingkat suku bunga rata-rata deposito jangka waktu 1 (satu) bulan pada bank dimana dana tersebut ditempatkan. Perseroan tidak dikenakan denda atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh kesalahan pemesan pada saat mencantumkan nama bank dan nomor rekening bank.

Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang melaksanakan haknya melalui KSEI pengembalian uang pemesanan akan dilakukan oleh KSEI.

10. Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD

Saham hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai 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 bank Perseroan.

Saham hasil pelaksanaan HMETD bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan SKS atau saham dalam bentuk warkat selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah efektif (*in good funds*) di rekening bank Perseroan.

Adapun Saham hasil penjatahan atas pemesanan Saham tambahan akan tersedia untuk diambil SKSnya atau akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah penjatahan.

SKS baru hasil pelaksanaan HMETD dapat diambil pada setiap Hari Kerja (Senin - Jumat, pukul 09.00 – 15.00 WIB) mulai tanggal 16 November 2017. Sedangkan SKS hasil penjatahan saham dapat diambil mulai tanggal 25 November 2017. Pengambilan dilakukan di kantor BAE dengan menunjukkan/menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Asli KTP/paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan); atau
- b. Fotokopi anggaran dasar (bagi lembaga/badan hukum) dan susunan direksi/dewan komisaris atau pengurus yang masih berlaku;

- c. Asli surat kuasa sah (bagi lembaga/badan hukum atau perorangan yang dikuasakan) bermaterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dilengkapi dengan fotokopi KTP/paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
- d. Asli bukti tanda terima pemesanan saham.

11. Alokasi Sisa Saham yang Tidak Diambil Oleh Pemegang HMETD

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang telah melaksanakan haknya dan telah melakukan pemesanan lebih besar dari haknya sebagaimana tercantum dalam HMETD, secara proposional sesuai dengan HMETD yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi, masih terdapat sisa Saham hasil pelaksanaan HMETD, maka sisa Saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut akan dikembalikan ke dalam portepel.

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN SERTIFIKAT BUKTI HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (SBHMETD)

Perseroan telah mengumumkan informasi penting berkaitan dengan PMHMETD I ini melalui iklan di surat kabar.

1. Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS PMHMETD I, yaitu tanggal 13 November 2017. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan tersedia di BAE Perseroan.
2. Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham dan dapat mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya mulai tanggal 13 November 2017 dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopinya serta asli Surat Kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri pada BAE Perseroan:

PT Datindo Entrycom
Jl. Hayam Wuruk No. 28
Jakarta 10120
Indonesia
Telp. (021) 350 8077
Faks. (021) 350 8078

Apabila pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada 10 November 2017 pukul 16.00 WIB belum mengambil Prospektus dan SBHMETD dan tidak menghubungi PT Datindo Entrycom sebagai BAE Perseroan, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab PT Datindo Entrycom ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila terdapat hal-hal yang kurang jelas dari Prospektus Ringkas ini atau apabila pemegang saham menginginkan tambahan informasi sehubungan dengan PMHMETD I ini, para pemegang saham dipersilahkan menghubungi:

PT Mega Manunggal Property Tbk

Kantor Pusat
Grha Intirub Lantai 2
Intirub Business Park
Jl. Cililitan Besar No. 454
Jakarta Timur 13650
Telepon: +6221 2937 9058
Faksimili: +6221 2937 9057
Website: www.mmproperty.com, Alamat E-mail: corp.secr@mmproperty.com