PERUBAHAN DAN TAMBAHAN INFORMASI ATAS KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PT MEGA MANUNGGAL PROPERTY TBK (”PERSEROAN”) DALAM RANGKA PENAMBAHAN MODAL TANPA MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (”PMTHMETD”)

Perubahan dan Tambahan Keterbukaan Informasi (“Keterbukaan Informasi Tambahan”) ini dibuat dan dilakukan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 38/POJK.04/2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu tertanggal 20 Desember 2014 (“POJK 38”) dan sebagai tambahan Informasi atas Keterbukaan Informasi yang telah diterbitkan oleh Perseroan tertanggal 17 April 2018.

MMP

PT. Mega Manunggal Property Tbk.

Kegiatan Usaha :

Bergerak dalam bidang Penyedia Properti Logistik, Pergudangan & Perkantoran

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia.

Kantor Pusat:
Grha Intirub Business Park 2nd Fl.
Jln. Cililitan Besar No. 454 Halim, Jakarta Timur 13650
Telepon : (021) 29379058, 29379032
Faksimili : (021) 29379057
Email : mmp.ibp@mmproperty.com
Website : www.mmproperty.com

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan kebenaran seluruh informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa informasi yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta material yang tidak dikemukakan yang dapat menyebabkan informasi material dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan. Sehubungan dengan rencana PMT HMETD, Perseroan bermaksud untuk meminta persetujuan para pemegang saham melalui RUPSLB yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 24 Mei 2018.

Keterbukaan Informasi Tambahan ini disampaikan sehubungan dengan rencana Perseroan melakukan penambahan modal Perseroan tanpa hak memesan efek terlebih dahulu (“HMETD”), sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam POJK 38, di mana Perseroan berencana untuk melakukan penerbitan saham baru tanpa HMETD (“PMTHMETD”) dengan jumlah sebanyak-banyaknya 765.459.400 saham yang merupakan 10% dari modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana ternyata pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal 11 Desember 2017 Nomorn 52 yang dibuata dihadapan Notaris Jose Dima Satria SH,MKn antara lain mengenai perubahan modal yang telah ditempatkan dan disetor oleh para pemegang saham. Perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam sistem administrasi badan hukum Kementerian Hukum dan Hakn Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan Nomor AHU 01.03.-0203736 tanggal 21 Desember 2017.

Perubahan dan Tambahan Informasi atas Keterbukaan Informasi dalam rangka PMTHMETD ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 22 Mei 2018

DEFINISI

Bapepam-LK	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan
BEI	: Bursa Efek Indonesia
HMETD	: Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu
PMTHMETD	: Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
Menhumkam	: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia
Perseroan	: PT Mega Manunggal Property Tbk
Peraturan No. 1-A	: Peraturan No. 1-A, Lampiran Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014 tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
Peraturan No. IX.E.1	: Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009/tanggal 25 November 2009.
Peraturan No. IX.E.2	: Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-612/BL/2011/28 November 2011.
Peraturan OJK No. 38	: Peraturan OJK No. 38/POJK.04/2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, tanggal 30 Desember 2014
RUPSLB	: Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham agar para pemegang saham memperoleh informasi maupun gambaran yang lengkap sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 38/POJK.04/2014.

Sehubungan dengan hal sebagaimana disebutkan di atas, maka Direksi Perseroan menyampaikan Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dengan maksud memberikan Informasi dan atau gambaran yang lebih lengkap kepada para pemegang saham Perseroan mengenai rencana Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“PMTHMETD”) yang akan dilakukan oleh Perseroan, sehingga para pemegang saham Perseroan diharapkan dapat memberikan persetujuannya dalam RUPSLB Perseroan yang rencananya akan diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 24 Mei 2018.

II. LATAR BELAKANG, ALASAN DAN TUJUAN

Dalam rangka kegiatan usaha Perseroan, baik yang dilaksanakan oleh Perseroan sendiri maupun melalui Entitas Anaknya, Perseroan memandang perlu untuk memperkuat struktur permodalan Perseroan dalam rangka Pengembangan usaha Perseroan dan Entitas Anaknya. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan merencanakan untuk melaksanakan penambahan modal tanpa HMETD dengan syarat dan ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini. Tujuan dilakukannya penambahan modal tanpa HMETD oleh Perseroan adalah guna mendapatkan sumber dana alternatif untuk dapat mengembangkan usaha Perseroan dan atau mengurangi beban dan risiko keuangan Perseroan terhadap pemberi pinjaman pihak ketiga sehingga kinerja Perseroan lebih meningkat.

III. KETERANGAN MENGENAI PERSEROAN

A. Keterangan Umum tentang Perseroan

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 40 tanggal 23 Agustus 2010, dibuat di hadapan Merryana Suryana, SH., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“Menhunkam”) berdasarkan surat keputusan No. AHU-42965.AH.01.01. 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”).

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir dimuat dalam Akta Notaris tanggal 11 Desember 2017 nomor 52 yang dibuat dihadapan Notaris Jose Dimas Satria, S.H., M.Kn., antara lain mengenai perubahan modal yang telah ditempatkan dan telah disetor oleh para pemegang saham. Perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam system administrasi badan hukum kementrian hukum dan hak asasi manusia Republik Indonesia bersadarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan nomor AHU-AH.01.03-0203736 tanggal 21 Desember 2017.Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan usaha Perseroan ialah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan, kegiatan usaha utama yang dijalankan Perseroan adalah pengembangan dan penyediaan Properti Logistik yang berkualitas.

Perseroan menawarkan berbagai solusi untuk Properti Logistik dengan 2 (dua) konsep utama yaitu *built-to-suit* dengan penyewa tunggal (single tenant) dan *ready Built warehouse* building yang disewakan kepada sejumlah penyewa (multi tenant) maupun single tenant. Perseroan telah mengoperasikan 6 (enam) Properti Logistik dengan total net leasable area (“NLA”) sekitar 230.370 m2, yaitu Properti Logistik yang disewa oleh PT Unilever Indonesia Tbk. (“Unilever”), dikenal Unilever Mega Distribution Center (“Unilever Mega DC”), Properti Logistik Lazada di Jalan Raya Bogor, Depok, Properti Logistik yang disewa oleh PT LF Services Indonesia (“LFSI”), dikenal Li & Fung, Properti Logistik di Jalan Selayar di Kawasan Industri MM2100, dikenal Selayar, dan Properti Logistik yang terdiri dari pergudangan dan perkantoran di daerah Jakarta Timur, dikenal Intirub Business Park. Unilever Mega DC dan Li & Fung merupakan Properti Logistik built-to-suit sedangkan Intirub Business Park dan Selayar merupakan Properti Logistik dengan konsep standard warehouse building.

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. Perusahan – perusahaan yang menggunakan jasa Properti Logistik Perseroan antara lain adalah :

a. PT. Unilever Indonesia Tbk
b. PT. Lastana Express Indonesia (‘Lazada’)
c. PT. LF Services Indonesia
d. PT. DHL Supply Chain Indonesia (“DHL”)
e. PT. Grundfos Pompa
f. PT. ARK Logistics & Transport
g. PT. Yokogawa Indonesia
h. PT. Acommerce Solusi Lestari, dan
i. PT Yusen Logistics Solutions Indonesia

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. Menyempurnakan langkah sebagai perusahaan terkemuka di bidang properti logistik, Perseroan mencatat sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan menjadi perusahaan publik pada tanggal 12 Juni 2015.

B. Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Modal Dasar : 15.000.000.000 Saham
Modal Ditempatkan dan Disetor : 6.889.134.608 Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 31 Maret 2018, yang dikeluarkan oleh PT Datindo Entrycom sebagai Biro Administrasi Efek Perseroan, pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

NO.	NAMA	JUMLAH SAHAM	NILAI NOMINAL Rp 100,- Per SAHAM	%
1	PT Mega Mandiri Properti	1.954.019.300	195.401.930.000	28,36
2	West Bridge Developments Limited	1.163.793.103	116.379.310.300	16,89
3	Indies Special Opportunities Pte Ltd	728.829.600	72.882.960.000	10,58
4	Buteo Dende LLC	393.677.600	39.367.760.000	5,71
5	PT Mega Cakrawala Properti	371.253.400	37.125.340.000	5,39
6	Hungkang Sutedja	40.000.000	4.000.000.000	0,58
7	Fernandus Chamsi	19.000.000	1.900.000.000	0,28
8	Tri Ramadi	6.650.900	665.090.000	0,10
9	Bonny Budi Setiawan	5.128.000	512.800.000	0,07
10	Masyarakat	2.206.782.705	220.678.270.500	32,04
	JUMLAH	**6.889.134.608**	**688.913.460.800**	**100,00**

C. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.48 tanggal 13 April 2017, dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

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

Direksi

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

IV. INFORMASI MENGENAI RENCANA PENAMBAHAN MODAL TANPA HMETD

A. Jumlah Saham Yang Dapat Diterbitkan

Sesuai dengan ketentuan dalam POJK No.38/2014 Pasal 4 ayat 1.1, yaitu Penambahan Modal Perusahaan Terbuka tanpa memberikan HMETD kepada para pemegang saham dapat dilaksanakan sekaligus atau secara bertahap dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak RUPSLB untuk penambahan modal tanpa HMETD, penambahan modal tersebut paling banyak 10% (sepuluh persen) dari modal disetor yang tercantum dalam perubahan anggaran dasar yang telah diberitahukan dan diterima Menteri yang berwenang pada saat pengumuman RUPS.

Sehubungan dengan penambahan modal tanpa HMETD dalam Keterbukaan Informasi ini, Perseroan bermaksud untuk menerbitkan sebanyak-banyaknya 688.913.460 saham baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan (“Saham Baru Perseroan”) dengan tanpa menerbitkan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan.

Seluruh Saham Baru Perseroan tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (“BEI”) dan sesuai dengan Peraturan Pencatatan Efek Nomor 1-A tentang Ketentuan Umum Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas di Bursa, Lampiran Keputusan tanggal 20 Januari 2014 No. Kep-00001/BEI/01-2014, Saham Baru Perseroan tersebut tidak dapat diperdagangkan sekurang-kurangnya selama 1 (satu) tahun sejak dicatatkan di Bursa Efek Indonesia dengan tujuan untuk melindungi kepentingan pemegang saham bukan pengendali.

B. Harga Penerbitan Saham

Selanjutnya berdasarkan Peraturan No.1-A atas harga pelaksanaan Saham Baru Perseroan, maka penentuan atas harga pelaksanaan Saham Baru Perseroan adalah sekurang-kurangnya sama dengan rata-rata harga penutupan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) hari bursa berturut-turut di pasar regular sebelum Perseroan melakukan Iklan Pengumuman RUPSLB yang meng-agendakan persetujuan atas penambahan modal tanpa HMETD. Berikut adalah Informasi harga penutupan saham Perseroan selama 25 (dua puluh lima) hari Bursa berturut-turut di pasar regular sebelum Iklan Pengumuman mengenai akan dilakukannya pemanggilan RUPSLB.

Berikut ini data harga penutupan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.

No	Tanggal	Harga Penutupan Saham
1	12 Maret 2018	585
2	13 Maret 2018	585
3	14 Maret 2018	585
4	15 Maret 2018	585
5	16 Maret 2018	585
6	19 Maret 2018	585
7	20 Maret 2018	585
8	21 Maret 2018	580
9	22 Maret 2018	585
10	23 Maret 2018	585
11	26 Maret 2018	585
12	27 Maret 2018	585
13	28 Maret 2018	585
14	29 Maret 2018	585
15	02 April 2018	585
16	03 April 2018	585
17	04 April 2018	585
18	05 April 2018	585
19	06 April 2018	585
20	09 April 2018	585
21	10 April 2018	585
22	11 April 2018	585
23	12 April 2018	585
24	13 April 2018	585
25	16 April 2018	585

Berdasarkan data tersebut di atas, harga rata-rata dari harga penutupan saham Perseroan dalam periode selama 25 hari bursa sebelum tanggal 17 April 2018 adalah adalah sekurang-kurangnya Rp. 584,8 dibulatkan menjadi Rp. 585,- per lembar saham.

Hasil atas penambahan modal tanpa HMETD ini akan diterbitkan Perseroan dalam bentuk tanpa sertifikat dan akan dicatatkan di BEI, dengan menggunakan kode saham dan mekanisme penentuan harga pasar yang sama dengan saham saham Perseroan yang telah dikeluarkan hingga saat ini.

Pelaksanaan penambahan modal tanpa HMETD ini akan dilakukan setelah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan dalam RUPSLB Perseroan dan dengan mengingat kebutuhan modal Perseroan maka pelaksanaan atas penambahan modal tanpa HMETD dapat dilaksanakan sekaligus atau bertahap dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal persetujuan RUSPLB.

C. Persyaratan Penerbitan Saham Melalui PMTHMETD

Persyaratan untuk melakukan PMTHMETD adalah sebagai berikut:

1. Perseroan memperoleh persetujuan RUPSLB yang akan diselenggarakan pada tanggal 24 Mei 2018 dengan mengacu pada POJK 38/2014;
2. Perseroan telah memperoleh persetujuan pencatatan saham tambahan dari BEI;
3. Paling lambat 5 (lima) Hari Kerja sebelum pelaksanaan PMTHMETD, Perseroan wajib memberitahukan kepada OJK serta mengumumkan kepada masyarakat melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web BEI dan situs web Perseroan, mengenai waktu pelaksanaan PMTHMETD. Bukti pengumuman tersebut wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari setelah pengumuman dimaksud;
4. Paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah pelaksanaan PMTHMETD, Perseroan wajib memberitahukan kepada OJK serta masyarakat melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web. BEI dan situs web. Perseroan yang meliputi Informasi antara lain pihak yang melakukan penyetoran, jumlah dan harga pelaksanaan saham yang diterbitkan, dan rencana penggunaan dana;
5. Berdasarkan ketentuan angka V.1.4 dan Peraturan No. 1-A, Saham Baru yang akan diterbitkan oleh Perseroan melalui PMTHMETD akan dikenakan lock-up, dengan demikian Saham Baru tersebut tidak dapat diperjualbelikan dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pencatatan saham baru di BEI.

V. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAMBAHAN MODAL TANPA HMETD

Dana yang diterima Perseroan dari Penambahan modal tanpa HMETD ini akan dipergunakan sebagai alternatif pembiayaan Perseroan dalam rangka pengembangan kegiatan usaha, belanja modal, modal kerja dan atau pembayaran kewajiban kepada pihak ketiga.

VI. RINGKASAN LAPORAN KEUANGAN

Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (“KAP”) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (firma anggota jaringan global PricewaterhouseCoopers) berdasarkan Laporan No. A180329002/DC2/ANR/2018 tertanggal 29 Maret 2018 dengan opini tanpa modifikasian.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

	31 Desember	
	2017	**2016**
Aset		
Aset Lancar	390.679	199.952
Aset Tidak Lancar	4.972.991	3.765.817
Jumlah Aset	**5.363.670**	**3.965.769**
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	294.513	235.175
Liabilitas Jangka Panjang	398.967	446.334
Jumlah Liabilitas	**693.480**	**681.509**
Ekuitas		
Ekuitas yang diatribusikan kepada Pemilik entitas induk	3.785.083	2.890.585
Kepentingan non-pengendali	885.107	393.675
Jumlah Ekuitas	**4.670.190**	**3.284.260**
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	**5.363.670**	**3.965.769**

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

	31 Desember	
	2017	**2016**
Pendapatan	208.794	175.319
Beban pokok pendapatan	(20.146)	(18.444)
Laba kotor	188.648	156.875
Laba sebelum beban pajak penghasilan	293.104	399.225
Laba tahun berjalan	293.065	399.207
Penghasilan komprehensif lainnya	(982)	(5)
Laba komprehensif tahun berjalan	292.083	399.202
Laba tahun berjalan diatribusikan kepada pemilik entitas induk	252.262	342.166
Laba komprehensif tahun berjalan diatribusikan kepada pemilik entitas induk	251.280	342.161
Laba per saham dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	43	60

RASIO KEUANGAN (TIDAK DIAUDIT)

	31 Desember	
	2017	**2016**
RASIO PERTUMBUHAN (%)		
Pendapatan	19%	7%
Laba kotor	20%	6%
Laba sebelum beban pajak penghasilan	-27%	248%
Laba tahun berjalan [1]	-26%	199%
Jumlah aset	35%	24%
Jumlah liabilitas	2%	4%
Jumlah ekuitas [2]	31%	13%
RASIO USAHA (%)		
Laba kotor / Pendapatan	90%	89%
Laba tahun berjalan1) / Pendapatan	121%	195%
Laba tahun berjalan1) / Jumlah ekuitas [2]	6%	12%
Laba tahun berjalan1) / Jumlah aset	5%	10%
RASIO KEUANGAN (%)		
Rasio pinjaman terhadap jumlah ekuitas	11%	16%
Rasio pinjaman terhadap jumlah aset	10%	13%
Jumlah aset lancar/Jumlah liabilitas lancar	133%	85%

Keterangan:
1) Laba tahun berjalan diatribusikan kepada pemilik entitas induk
2) Jumlah ekuitas diatribusikan kepada pemilik entitas induk

Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usahanya membutuhkan pembiayaan baik dari fasilitas pembiayaan bank maupun lembaga keuangan lainnya, sehingga Perseroan perlu memperbaiki struktur permodalan dalam rangka perolehan dana kas dari setoran modal dalam PMTHMETD yang bertujuan sebagai berikut:

1. Penurunan rasio pinjaman terhadap ekuitas Perseroan;
2. Perseroan memperoleh modal kerja untuk membiayai rencana pengembangan kegiatan usaha Perseroan;
3. Perseroan akan dapat merealisasikan rencana untuk pengembangan usahanya sehubungan dengan meningkatnya kebutuhan pasar di masa mendatang; dan
4. Penambahan jumlah saham sehingga diharapkan akan meningkatkan likuiditas perdagangan saham Perseroan.

VII. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN MENGENAI PROFORMA KEUANGAN SEBELUM DAN SESUDAH PENAMBAHAN MODAL TANPA HMETD

A. Analisis dan Pembahasan Manajemen Mengenai Proforma Keuangan Sebelum dan Sesudah Penambahan Modal Tanpa HMETD

Proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan di bawah ini, dibuat oleh pihak Manajemen Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, yang diaudit, dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

- Harga pelaksanaan Saham Baru Perseroan sekurang-kurangnya Rp. 580,-.
- Total jumlah Saham Baru Perseroan sebanyak-banyaknya 688.913.460 lembar saham.

(dalam jutaan Rupiah)

	Sebelum Rencana Penambahan Modal Tanpa HMETD	Setelah Penambahan Modal Tanpa HMETD
Kas dan setara kas	201.516	601.086
Jumlah Aset	5.363.670	5.763.240
Jumlah Liabilitas	693.480	693.480
Jumlah Ekuitas	4.670.190	5.069.760

Berikut analisis singkat atas dampak Laporan Keuangan konsolidasian Perseroan sebelum rencana penambahan modal tanpa HMETD dengan setelah rencana penambahan modal tanpa HMETD dengan asumsi sebagaimana disebutkan di atas.

- Jumlah kas dan setara kas Perseroan akan meningkat sebesar 198% dari posisi sebelumnya sebesar Rp 201.516 juta menjadi Rp 601.086 juta, dimana peningkatan tersebut berasal dari dana hasil penambahan modal tanpa HMETD sebesar Rp 399.570 juta yang selanjutnya akan digunakan untuk pengembangan usaha Perseroan.
- Jumlah aset Perseroan akan meningkat sebesar 7% dari posisi sebelumnya sebesar Rp 5.363.670 juta menjadi Rp 5.763.240 juta, dimana peningkatan tersebut dikarenakan peningkatan jumlah kas dan setara kas sebesar Rp 399.570 juta yang berasal dari dana hasil penambahan modal tanpa HMETD.
- Jumlah ekuitas Perseroan akan meningkat sebesar Rp 9% dari posisi sebelumnya sebesar Rp 4.670.190 juta menjadi Rp 5.069.760 juta sebagai akibat dari meningkatnya jumlah tambahan modal disetor dari hasil penambahan modal sebanyak 688.913.460 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 100,- dan agio saham sebesar Rp 480,-.

VIII. RINCIAN STRUKTUR MODAL SAHAM SEBELUM DAN SESUDAH PENAMBAHAN MODAL TANPA HMETD

Proforma struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah penambahan modal tanpa HMETD ini dilaksanakan berdasarkan daftar pemegang saham Perseroan.

Nama Pemegang Saham	Sebelum Penerbitan saham Penambahan Modal Tanpa HMETD		
	Jumlah Saham	**Nilai Nominal Rp 100,- per saham**	**%**
Modal Dasar	**15.000.000.000**	**1.500.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
PT Mega Mandiri Properti	1.954.019.300	195.401.930.000	28,36
West Bridge Developments Limited	1.163.793.103	116.379.310.300	16,89
Indies Special Opportunities Pte Ltd	728.829.600	72. 882.960.000	10,58
Buteo Dende LLC	393.677.600	39.367.760.000	5,71
PT Mega Cakrawala Properti	371.253.400	37.125.340.000	5,39
Hungkang Sutedja	40.000.000	4.000.000.000	0,58
Fernandus Chamsi	19.000.000	1.900.000.000	0,28
Tri Ramadi	6.650.900	665.090.000	0,10
Bonny Budi Setiawan	5.128.000	512.800.000	0,07
Masyarakat	2.206.782.705	220.678.270.500	32,04
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	**6.889.134.608**	**688.913.460.800**	**100,00**
Saham Dalam Portepel	**8.110.865.392**	**811.086.539.200**	

Nama Pemegang Saham	Setelah Penerbitan saham Penambahan Modal Tanpa HMETD		
	Jumlah Saham	**Nilai Nominal Rp 100,- per saham**	**%**
Modal Dasar	**15.000.000.000**	**1.500.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
PT Mega Mandiri Properti	1.954.019.300	195.401.930.000	25,78
West Bridge Developments Limited	1.163.793.103	116.379.310.300	15,36
Indies Special Opportunities Pte Ltd	728.829.600	72. 882.960.000	9,62
PT/Perorangan/badan usaha asing/lainnya	688.913.460	68.891.346.000	9,09
Buteo Dende LLC	393.677.600	39.367.760.000	5,19
PT Mega Cakrawala Properti	371.253.400	37.125.340.000	4,90
Hungkang Sutedja	40.000.000	4.000.000.000	0,53
Fernandus Chamsi	19.000.000	1.900.000.000	0,25
Tri Ramadi	6.650.900	665.090.000	0,09
Bonny Budi Setiawan	5.128.000	512.800.000	0,07
Masyarakat	2.206.782.705	220.678.270.500	29,12
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	**7.578.048.068**	**757.804.806.800**	**100,00**
Saham Dalam Portepel	**7.421.951.932**	**742.195.193.200**	

B. RISIKO ATAU DAMPAK PENAMBAHAN MODAL TANPA HMETD KEPADA PEMEGANG SAHAM

Risiko setelah disetujui dan dilaksanakannya penambahan modal tanpa HMETD ini maka pemegang saham Perseroan pada saat ini akan mengalami penurunan (dilusi) sebesar 9,09% yang apabila Saham Baru Perseroan tersebut seluruhnya tidak diambil oleh pemegang saham Perseroan pada saat ini.

Dalam menentukan harga pelaksanaan dari penambahan modal tanpa HMETD ini, Perseroan memastikan bahwa Perseroan akan mendapatkan hasil yang optimal dan menguntungkan dari penjualan saham baru dalam rangka penambahan modal tanpa HMETD ini. Dalam hal ini, Perseroan akan senantiasa mengacu pada ketentuan harga minimum pelaksanaan yang diatur dalam Peraturan 1-A dengan memperhatikan kepentingan Perseroan dan pemegang saham minoritas, serta memperhatikan kualitas dari investor yang hendak menginvestasikan dananya dalam Perseroan.

Dana yang diterima Perseroan dari Penambahan modal tanpa HMETD ini akan dipergunakan sebagai alternatif pembiayaan Perseroan dalam rangka pengembangan kegiatan usaha, belanja modal, modal kerja dan atau pembayaran kewajiban kepada pihak ketiga. Secara garis besar, dana yang didapatkan oleh Perseroan akan digunakan untuk pembelian lahan di daerah strategis untuk menunjang ekspansi Perseroan, membiayai konstruksi aset Properti Logistik Perseroan, membiayai akuisisi yang kemungkinan akan timbul di kemudian hari guna menunjang ekspansi Perseroan modal kerja dan atau pembayaran kewajiban pada pihak ketiga; serta penyertaan modal di anak-anak usaha Perseroan dalam rangka menunjang operasi yang dilakukan untuk meraih visi menjadi penyedia Properti Logistik terkemuka di Indonesia.

Perseroan akan memperhatikan kondisi pasar saham serta kualitas investor yang menginvestasikan dananya dalam Perseroan sebelum melaksanakan penambahan modal tanpa HMETD.

Dalam hal penambahan modal tanpa HMETD tersebut selesai dilaksanakan, dana yang diperoleh akan digunakan Perseroan sesuai tujuan yang disebutkan di atas dengan memperhatikan kepentingan terbaik Perseroan saat itu.

IX. KETERANGAN TENTANG PIHAK YANG MENGAMBIL BAGIAN DALAM PENAMBAHAN MODAL TANPA HMETD

Sehubungan dengan penambahan modal tanpa HMETD ini, Saham Baru Perseroan akan dikeluarkan kepada satu atau beberapa investor yang bermaksud memiliki Saham Baru Perseroan yang pada tanggal diterbitkannya Keterbukaan Informasi ini belum ditentukan pihak-pihak sehingga belum dapat diungkapkan pada Keterbukaan Informasi ini.

X. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“PMTHMETD”), Perseroan menyampaikan informasi sebagaimana termuat dalam Keterbukaan Informasi yang telah diumumkan pada tanggal 17 April 2018 dalam Surat Kabar Harian ‘Media Indonesia’, dimuat dalam situs web Bursa Efek Indonesia dan juga telah dimuat dalam situs web Perseroan www.mmproperty.com, kemudian setelah Perseroan menerima Surat dari Otoritas Jasa Keuangan tertanggal 26 April 2018 Nomor S-44/PM.2/2018 dilakukan Perubahan dan Tambahan atas Keterbukaan Informasi Kepada Para Pemegang Saham Perseroan Dalam Rangka PMTHMETD ini, dengan maksud guna memberikan informasi dan atau gambaran yang lebih lengkap kepada para pemegang saham mengenai rencana PMTHMETD yang hendak dilakukan Perseroan, sehingga pemegang saham diharapkan dapat memberikan persetujuannya dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang akan diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 24 Mei 2018 di Hotel Santika Taman Mini ‘Indonesia Indah’, Jakarta.

RUPSLB untuk membahas agenda persetujuan penambahan modal melalui mekanisme PMTHMETD harus dihadiri oleh 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh jumlah saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan atau pemegang sub rekening efek pada penutupan perdagangan saham di bursa efek Indonesia pada tanggal 30 April 2018 atau wakilnya dengan surat kuasa, dan keputusannya harus disetujui oleh lebih dari 2/3 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.

Perseroan telah melakukan pemberitahuan akan diselenggarakannya RUPSLB pada tanggal 17 April 2018 melalui Iklan surat kabar harian ‘Media Indonesia’, situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan www.mmproperty.com , dan Panggilan RUPSLB pada tanggal 2 Mei 2018.

XI. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk Informasi lebih lanjut mengenai rencana PMTHMETD, para pemegang saham dari Perseroan dapat menghubungi sekretaris perusahaan Perseroan pada hari kerja dan jam kerja pada alamat berikut :

Grha Intirub Business Park 2nd Fl.
Jln. Cililitan Besar No. 454 Halim, Jakarta Timur 13650
Telepon : (021) 29379058, 29379032
Faksimili : (021) 29379057
Email: mmp.ibp@mmproperty.com
Website : www.mmproperty.com