

PROSPEKTUS RINGKAS

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

OJK TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN 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, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN YANG MATERIAL DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG DISAJIKAN 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 telah mendapatkan persetujuan dari RUPSLB untuk menerbitkan sebanyak-banyaknya 3.076.913.900 (tiga miliar tujuh puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh sembilan) saham baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham ("Saham HMETD") atau sekitar sebesar 35,0% (tiga puluh lima koma nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I. Estimasi jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sekitar Rp [●] ([●] Rupiah). Harga pelaksanaan HMETD ("Harga Pelaksanaan") dan rasio HMETD akan ditentukan oleh Direksi Perseroan dengan persetujuan Dewan Komisaris. Seri saham yang diterbitkan adalah Saham Biasa.

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.

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 pemegang 100.000 (seratus ribu) saham lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 6 Juli 2017 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak - banyaknya 53.846 (lima puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh enam) 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. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("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 Pelaksanaan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu tanggal 9 Mei 2017 pemegang saham utama Perseroan yaitu PT Mega Mandiri Properti sebagai pemilik sah dari 2.443.199.200 lembar saham dalam Perseroan, menyatakan bahwa sehubungan dengan PMHMETD I, PT Mega Mandiri Properti akan melaksanakan seluruh haknya untuk mengambil bagian secara penuh sesuai porsi bagian kepemilikan sahamnya (secara proporsional) yang ada pada Perseroan saat ini dalam PMHMETD I yaitu sebanyak-banyaknya 1.315.565.041 (satu miliar tiga ratus lima puluh lima juta lima ratus enam puluh lima ribu empat puluh satu) Saham HMETD.

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 berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham, seluruh sisa Saham HMETD tersebut wajib dibeli oleh Pembeli Siaga yaitu PT Mega Mandiri Properti. Sisa Saham HMETD yang wajib dibeli oleh Pembeli Siaga tersebut tidak termasuk saham yang berasal dari pelaksanaan HMETD Pemegang Saham Utama dalam PMHMETD I ini. 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 ("RUPSLB") PERSEROAN YANG TELAH DIADAKAN PADA TANGGAL 13 APRIL 2017 DAN DIPEROLEHNYA PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK YANG DIKELUARKAN PADA TANGGAL [●].

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 10 JULI 2017 SAMPAI DENGAN 14 JULI 2017. PENCATATAN SAHAM BARU HASIL PELAKSANAAN HMETD AKAN DILAKUKAN DI BURSA EFEK INDONESIA PADA TANGGAL 10 JULI 2017. TANGGAL TERAKHIR PELAKSANAAN HMETD ADALAH TANGGAL 14 JULI 2017 DENGAN KETERANGAN BAHWA HAK YANG TIDAK DILAKSANAKAN SAMPAI DENGAN TANGGAL TERSEBUT TIDAK BERLAKU LAGI.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM

DALAM HAL PARA PEMEGANG SAHAM MINORITAS TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM HMETD YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD I INI SESUAI DENGAN HMETD-NYA MAKA PARA PEMEGANG SAHAM MINORITAS AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAMNYA (DILUSI) DALAM JUMLAH MAKSIMUM SEBESAR 35,0% (TIGA PULUH LIMA KOMA NOL 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 INI.

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.

PEMBELI SIAGA

PT Mega Mandiri Properti
Wisma Argo Manunggal Lt. 10
Jl. Jend. Gatot Subroto Kavling 22
Jakarta Selatan, 12930
Telepon: +6221 2522725
Faksimili: +6221 2522723

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 Mei 2017

INDIKASI JADWAL

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB)	: 13 April 2017	Distribusi Sertifikat Bukti HMETD	: 7 Juli 2017
Tanggal Pernyataan Pendaftaran HMETD menjadi Efektif	: 19 Juni 2017	Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia	: 10 Juli 2017
Tanggal Terakhir Pencatatan (<i>Recording Date</i>) untuk memperoleh HMETD	: 6 Juli 2017	Periode Perdagangan HMETD	: 10 – 14 Juli 2017
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham Dengan HMETD (<i>Cum-Right</i>)		Periode Pendaftaran, Pembayaran dan Pelaksanaan HMETD	: 10 – 14 Juli 2017
Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	: 3 Juli 2017	Periode Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD	: 12 – 18 Juli 2017
Pasar Tunai	: 6 Juli 2017	Tanggal Terakhir Pembayaran Pemesanan Saham	: 18 Juli 2017
		Tambahan	
Tanggal Mulai Perdagangan Saham Tanpa HMETD (<i>Ex-Right</i>)		Tanggal Penjatahan	: 19 Juli 2017
Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	: 4 Juli 2017	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 21 Juli 2017
Pasar Tunai	: 7 Juli 2017	Tanggal Pembeli Siaga Melaksanakan Kewajibannya	: 21 Juli 2017

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan PMHMETD I dalam rangka penerbitan HMETD kepada OJK di Jakarta melalui surat [●] pada tanggal [●], 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 perundangan-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

Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari RUPSLB untuk menerbitkan 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 (“**Saham HMETD**”) atau sekitar sebesar 35,0% (tiga puluh lima koma nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I. Estimasi jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sekitar Rp[●] ([●] Rupiah). Harga Pelaksanaan dan rasio HMETD akan ditentukan oleh Direksi Perseroan dengan persetujuan Dewan Komisaris. Seri saham yang diterbitkan adalah Saham Biasa.

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 10 Juli 2017 sampai dengan 14 Juli 2017. Saham HMETD ini akan dikeluarkan dari portepel dan pencatatan saham hasil pelaksanaan HMETD akan dilakukan di BEI pada tanggal 7 Juli 2017. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 6 Juli 2017 sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan tanggal tersebut tidak akan berlaku. Setiap pemegang 100.000 (seratus ribu) saham lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 6 Juli 2017 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak-banyaknya 53.846 (lima puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh enam) 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.

Berdasarkan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana Sehubungan dengan Pelaksanaan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu tanggal 9 Mei 2017 pemegang saham utama Perseroan yaitu PT Mega Mandiri Properti sebagai pemilik sah dari 2.443.199.200 lembar saham dalam Perseroan, menyatakan bahwa sehubungan dengan PMHMETD I, PT Mega Mandiri Properti akan melaksanakan seluruh haknya untuk mengambil bagian secara penuh sesuai porsi bagian kepemilikan sahamnya (secara proporsional) yang ada pada Perseroan saat ini dalam PMHMETD I yaitu sebanyak-banyaknya 1.315.565.041 (satu miliar tiga ratus lima belas juta lima ratus enam puluh lima ribu empat puluh satu) Saham HMETD.

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 seluruh sisa Saham HMETD tersebut wajib dibeli oleh Pembeli Siaga yaitu PT Mega Mandiri Properti. Sisa Saham HMETD yang wajib dibeli oleh Pembeli Siaga tersebut tidak termasuk saham yang berasal dari pelaksanaan HMETD Pemegang Saham Utama dalam PMHMETD I ini. 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 yang dikeluarkan oleh PT Datindo Entrycom per tanggal 31 Maret 2017, susunan pemegang saham yang memiliki saham sebesar 5% atau lebih dari saham Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh 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	2.443.199.200	244.319.920.000	42,76
Indies Special Opportunities Pte Ltd	877.844.500	87.784.450.000	15,36
Bnymsamv Re Bnym Re Buteo Dende LLC	508.305.100	50.830.510.000	8,89
Best Everbright Enterprise Ltd	364.540.300	36.454.030.000	6,38
Hungkang Sutedja	40.000.000	4.000.000.000	0,70
Tri Ramadi	6.650.900	665.090.000	0,12
Masyarakat	1.473.745.000	147.374.500.000	25,79
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	

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.

PMHMETD I

Jenis Penawaran	: HMETD
Nilai Nominal	: Rp 100,- (seratus Rupiah)
Harga Pelaksanaan	: Rp[●] ([●] Rupiah)
Rasio Konversi	: 100.000 (seratus ribu) saham lama berhak atas 53.846 (lima puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh enam) HMETD
Seri Saham	: Saham Biasa
Dilusi Kepemilikan	: 35,0% (tiga puluh lima koma nol persen)
Periode Perdagangan HMETD	: 10 – 14 Juli 2017
Periode Pelaksanaan HMETD	: 10 – 14 Juli 2017

Tanggal Pencatatan Efek di Bursa : 10 Juli 2017
Pencatatan : BEI

Apabila seluruh pemegang saham Perseroan melaksanakan HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD I ini, maka susunan modal 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	3.758.764.241	375.876.424.076	42,76
- Indies Special Opportunies Pte Ltd	1.350.528.649	135.052.864.930	15,36
- Bnym samv Re Bnym Re Buteo Dende LLC	782.007.064	78.200.706.405	8,89
- Best Everbright Enterprise Ltd	560.830.670	56.083.066.987	6,38
- Hungkang Sutedja	61.538.400	6.153.839.999	0,70
- Tri Ramadi	10.232.144	1.023.214.361	0,12
- Masyarakat	2.267.297.732	226.729.773.242	25,79
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	8.791.198.900	879.119.890.000	100,00
Saham Dalam Portepel	6.208.801.100	620.880.110.000	

Apabila PT Mega Mandiri Properti sebagai pemegang saham utama Perseroan melaksanakan HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD I yaitu sebanyak-banyaknya 1.315.565.041 (satu miliar tiga ratus lima belas juta lima ratus enam puluh lima ribu empat puluh satu) Saham HMETD, dan pemegang saham lainnya tidak melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD I sehingga PT Mega Mandiri Properti selaku Pembeli Siaga berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham wajib membeli Sisa Saham hasil PMHMETD I yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham lainnya tersebut, 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	5.520.113.100	552.011.310.000	62,79
- Indies Special Opportunies Pte Ltd	877.844.500	87.784.450.000	9,99
- Bnym samv Re Bnym Re Buteo Dende LLC	508.305.100	50.830.510.000	5,78
- Best Everbright Enterprise Ltd	364.540.300	36.454.030.000	4,15
- Hungkang Sutedja	40.000.000	4.000.000.000	0,46
- Tri Ramadi	6.650.900	665.090.000	0,08
- Masyarakat	1.473.745.000	147.374.500.000	16,75
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	8.791.198.900	879.119.890.000	100,00
Saham Dalam Portepel	6.208.801.100	620.880.110.000	

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 35,0% (tiga puluh lima koma nol persen).

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 3 Juli 2017 sampai dengan 5 Juli 2017 baik melalui Bursa Efek maupun di luar Bursa Efek sesuai dengan POJK No. 32/2015.

Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari RUPSLB sebagaimana ternyata dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 47 tanggal 13 April 2017, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, untuk menerbitkan 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. Estimasi jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sekitar Rp[●] ([●] Rupiah). Harga Pelaksanaan dan rasio HMETD akan ditentukan oleh Direksi Perseroan dengan persetujuan Dewan Komisaris.

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 10% akan digunakan untuk modal kerja kegiatan operasional Perseroan; dan
2. Sekitar 90% akan digunakan untuk belanja modal melalui penyertaan pada Entitas Anak yang akan digunakan untuk akuisisi lahan dan pembangunan properti logistik.

PERNYATAAN UTANG

Pada tanggal 31 Desember 2016, Perseroan memiliki jumlah liabilitas konsolidasian sebesar Rp681.509 juta, yang terdiri dari liabilitas jangka pendek konsolidasian sebesar Rp235.175 juta, dan liabilitas jangka panjang konsolidasian sebesar Rp446.334 juta, yang angkanya diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (firma anggota jaringan global PwC), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan pendapat opini tanpa modifikasian, yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini. Perincian liabilitas konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 disajikan di bawah ini.

	<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>
	31 Desember 2016
LIABILITAS	
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang usaha	
Pihak ketiga	58.137
Pihak berelasi	35.642
Pendapatan diterima di muka	42.641
Akrual dan utang lainnya	7.168
Utang pajak	
Pajak lain – lain	910
Pajak penghasilan badan	17
Pinjaman jangka pendek	27.520
Pinjaman	
Pinjaman bank	62.339
Liabilitas sewa pembiayaan	801
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	235.175
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Pinjaman	
Pinjaman bank	427.901
Liabilitas sewa pembiayaan	1.245
Liabilitas imbalan pascakerja	2.888
Pendapatan diterima di muka	2.743
Uang jaminan pelanggan	9.511
Liabilitas jangka panjang lainnya	2.046
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	446.334
JUMLAH LIABILITAS	681.509

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 tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dan 2015 yang tercantum dalam Prospektus Ringkas ini. Calon investor juga harus membaca Bab V mengenai Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dan 2015.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (firma anggota jaringan global PwC) berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"), dengan opini tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 22 Maret 2017 yang ditandatangani oleh Andry D. Atmadja, S.E., Ak., CPA.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hendrawinata, Eddy Siddharta & Tanzil (anggota dari Kreston International)

berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"), dengan *opini tanpa modifikasian* dalam laporannya tanggal 4 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Anny Hutagaol, M.Sc., CPA.

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPRESIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

	31 Desember	
	2016	2015
PENDAPATAN USAHA	175.319	163.492
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(18.444)	(16.060)
LABA KOTOR	156.875	147.432
Beban umum dan administrasi	(39.143)	(25.754)
Biaya keuangan	(46.806)	(51.843)
Pajak penghasilan final	(17.606)	(16.349)
Laba/(rugi) selisih kurs, bersih	3.295	(28.940)
Penghasilan bunga	17.543	28.203
Kenaikan nilai wajar atas properti investasi	323.288	64.787
Pendapatan/(beban) lainnya, bersih	1.779	(2.882)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	399.225	114.654
Beban pajak penghasilan:		
Pajak kini	(18)	-
LABA TAHUN BERJALAN	399.207	114.654
PENGHASILAN KOMPRESIF LAINNYA		
Pengukuran kembali kewajiban imbalan pascakerja	(5)	812
LABA KOMPRESIF TAHUN BERJALAN	399.202	115.466
LABA TAHUN BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA:		
Pemilik entitas induk	342.166	114.415
Kepentingan non-pengendali	57.041	239
JUMLAH	399.207	114.654
LABA KOMPRESIF TAHUN BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA:		
Pemilik entitas induk	342.161	115.227
Kepentingan non-pengendali	57.041	239
JUMLAH	399.202	115.466

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam jutaan Rupiah)

	31 Desember	
	2016	2015
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	104.683	382.973
Piutang usaha		
Pihak ketiga	2.307	8.776
Piutang lain-lain	348	58.314
Biaya dibayar di muka	2.739	1.708
Pajak dibayar di muka		
Pajak lain – lain	89.875	67.078
JUMLAH ASET LANCAR	199.952	518.849
ASET TIDAK LANCAR		
Aset tetap	13.342	13.483
Properti investasi	3.318.776	2.388.400
Uang muka	426.699	280.842
Aset lain-lain	7.000	2.747
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	3.765.817	2.685.472
JUMLAH ASET	3.965.769	3.204.321
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang usaha		
Pihak ketiga	58.137	10.151
Pihak berelasi	35.642	2.495
Pendapatan diterima di muka	42.641	25.281
Akrual dan utang lainnya	7.168	7.977
Utang pajak		
Pajak lain – lain	910	1.112
Pajak penghasilan badan	17	-
Pinjaman jangka pendek	27.520	-
Pinjaman		
Pinjaman bank	62.339	124.911
Liabilitas sewa pembiayaan	801	463
Utang <i>forward contract</i>	-	3.079

	31 Desember	
	2016	2015
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	235.175	175.469
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Pinjaman		
Pinjaman bank	427.901	460.646
Liabilitas sewa pembiayaan	1.245	1.425
Liabilitas imbalan pascakerja	2.888	1.529
Pendapatan diterima di muka	2.743	-
Uang jaminan pelanggan	9.511	11.353
Liabilitas jangka panjang lainnya	2.046	2.872
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	446.334	477.825
JUMLAH LIABILITAS	681.509	653.294

EKUITAS

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk

Modal Saham

Modal dasar 15.000.000.000 saham dengan nilai Rp. 100 per saham

Modal ditempatkan dan disetor penuh 5.714.285.000 saham

	571.429	571.429
Tambahan modal disetor	1.045.424	1.045.112
Saldo laba		
Dicadangkan	41.000	40.000
Belum dicadangkan	1.232.732	891.570
	2.890.585	2.548.111

Kepentingan non-pengendali

	393.675	2.916
--	---------	-------

JUMLAH EKUITAS	3.284.260	2.551.027
-----------------------	------------------	------------------

JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	3.965.769	3.204.321
--------------------------------------	------------------	------------------

RASIO KEUANGAN KONSOLIDASIAN (TIDAK DIAUDIT)

Uraian dan keterangan	31 Desember	
	2016	2015
RASIO PERTUMBUHAN (%)		
Pendapatan	7,2%	15,2%
Beban pokok pendapatan	14,8%	22,7%
Laba kotor	6,4%	14,4%
Laba sebelum beban pajak penghasilan	248,2%	-61,2%
Laba tahun berjalan ¹⁾	199,1%	-60,1%
Jumlah aset	23,8%	49,8%
Jumlah liabilitas	4,3%	-5,4%
Jumlah ekuitas ²⁾	13,4%	76,3%
RASIO USAHA (%)		
Laba kotor/Pendapatan	89,5%	90,2%
Laba tahun berjalan/Pendapatan	227,7%	70,1%
Laba tahun berjalan ¹⁾ / Jumlah ekuitas ²⁾	11,8%	4,5%
Laba tahun berjalan/Jumlah aset rata-rata	11,1%	4,3%
RASIO KEUANGAN (%)		
Jumlah aset/Jumlah liabilitas	581,9%	490,5%
Jumlah liabilitas/Jumlah ekuitas	20,8%	25,6%
Jumlah liabilitas/Jumlah aset	17,2%	20,4%
<i>Net Interest bearing debt/Jumlah ekuitas (Net Bearing Ratio)</i>	12,6%	7,9%
Laba tahun berjalan/Utang bank jangka pendek	444,3%	91,8%
Jumlah aset lancar/Jumlah liabilitas lancar	85,0%	295,7%

Keterangan:

¹⁾ Laba tahun berjalan diatribusikan pada pemilik entitas induk

²⁾ Jumlah ekuitas diatribusikan pada pemilik entitas induk

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.

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

a. Pendapatan

Pendapatan Perseroan meningkat sebesar 7,2% atau sebesar Rp11.827 juta menjadi Rp175.319 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dari Rp163.492 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya penyesuaian tarif sewa yang meningkat sebesar 2-4% per tahun. Selain itu, terdapat juga peningkatan *occupancy rate* dari 97% menjadi 100% pada tahun 2016 yang juga memberikan kontribusi atas pertumbuhan pendapatan Perseroan dan tambahan pendapatan sewa peralatan dan lainnya.

b. Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan Perseroan meningkat sebesar 14,8% atau sebesar Rp2.384 juta menjadi Rp18.444 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dari sebelumnya sebesar Rp16.060 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh:

- ✓ Peningkatan beban penyusutan peralatan *racking* dan *sprinkler* sebesar Rp1.194 juta atau sebesar 503,7% pada tahun 2016 sehubungan dengan meningkatnya jumlah peralatan tersebut pada tahun yang bersangkutan.
- ✓ Peningkatan biaya perbaikan dan pemeliharaan sebesar Rp652 juta atau sebesar 16,7% disebabkan oleh karena pembayaran biaya *outsourcing* perusahaan kepada pengelola gedung, jasa kebersihan serta pemeliharaan rutin untuk peralatan dan fasilitas yang dimiliki oleh Perseroan dan Entitas Anak.

c. Laba Kotor

Laba kotor Perseroan meningkat sebesar 6,4% atau sebesar Rp9.443 juta menjadi Rp156.875 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dari sebelumnya sebesar Rp147.432 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Marjin laba kotor Perseroan pada tahun 2016 adalah sebesar 89,5%.

d. Beban Umum dan Administrasi

Beban umum dan administrasi Perseroan meningkat sebesar Rp13.389 juta atau sebesar 52,0% pada tahun 2016 yang disebabkan oleh:

- ✓ Peningkatan beban gaji dan tunjangan sebesar Rp4.578 juta atau meningkat 30,0% yang disebabkan oleh penambahan jumlah karyawan sehubungan dengan daya ekspansi Perseroan yang pesat.
- ✓ Peningkatan biaya jasa profesional sebesar Rp4.270 juta atau meningkat 387,6% dari tahun sebelumnya yang berkaitan dengan aksi korporasi Perseroan dalam pembentukan kerjasama investasi dengan Reco Indolog Pte Ltd, anak perusahaan dari GIC Singapura.

e. Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Laba sebelum beban pajak penghasilan Perseroan meningkat sebesar 248,2% atau sebesar Rp284.571 juta menjadi Rp399.225 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dari sebelumnya sebesar Rp114.654 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Hal ini disebabkan oleh kenaikan nilai wajar atas properti investasi sebesar Rp258.501 juta atau sebesar 399,0% pada tahun 2016 yang disebabkan oleh keuntungan yang timbul dari hasil penyesuaian nilai atas properti investasi. Selain itu, terjadi penguatan nilai tukar Rupiah terhadap USD sehingga Perseroan memperoleh laba selisih kurs sebesar Rp3.295 juta pada tahun 2016 dibandingkan rugi selisih kurs sebesar Rp28.940 juta pada tahun 2015.

Marjin laba sebelum beban pajak penghasilan Perseroan pada tahun 2016 adalah sebesar 227,7%, yang menunjukkan peningkatan dibandingkan dengan marjin laba sebelum beban pajak penghasilan Perseroan pada tahun 2015 sebesar 70,1%.

f. Laba Tahun Berjalan

Sebagai akibat hal yang telah dijelaskan di atas, laba tahun berjalan Perseroan meningkat sebesar 248,2% atau sebesar Rp284.553 juta menjadi Rp399.207 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dari sebelumnya sebesar Rp114.654 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Setelah mengalokasikan sebagian laba tahun berjalan yang diatribusikan untuk kepentingan non-pengendali sebesar Rp57.041 juta, Perseroan membukukan laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk sebesar Rp342.166 juta, meningkat sebesar 199,1% dari Rp114.415 juta pada tahun 2015.

g. Laba komprehensif tahun berjalan

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan meningkat sebesar 245,7% atau sebesar Rp283.736 juta menjadi Rp399.202 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dari sebelumnya sebesar Rp115.466 juta pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Setelah mengalokasikan sebagian laba komprehensif tahun berjalan yang diatribusikan untuk kepentingan nonpengendali

sebesar Rp57.041 juta, Perseroan membukukan laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk sebesar Rp342.161 juta, meningkat sebesar 196,9% dari Rp115.227 juta pada tahun 2015.

h. Pertumbuhan Aset

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami kenaikan sebesar 23,8% atau sebesar Rp761.448 juta menjadi Rp3.965.769 juta, dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015 yang tercatat sebesar Rp3.204.321 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh pertumbuhan pada aset tidak lancar yang dikarenakan peningkatan properti investasi Perseroan sebesar 39,0% atau Rp930.376 juta.

i. Pertumbuhan Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami kenaikan sebesar 4,3% atau sebesar Rp28.215 juta menjadi Rp681.509 juta, dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015 yang tercatat sebesar Rp653.294 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan liabilitas jangka pendek sebesar Rp59.706 juta atau 34,0% yang disebabkan oleh peningkatan usaha dan pendapatan diterima dimuka dari *tenant*. Peningkatan tersebut diimbangi oleh penurunan pada liabilitas jangka panjang sebesar Rp31.491 juta atau 6,6% yang disebabkan oleh penurunan pinjaman bank jangka panjang.

j. Pertumbuhan Ekuitas

Jumlah ekuitas diatribusikan kepada pemilik entitas induk Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 13,4% atau sebesar Rp342.474 juta menjadi Rp2.890.585 juta, dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015 yang tercatat sebesar Rp2.548.111 juta. Peningkatan ekuitas ini disebabkan oleh peningkatan saldo laba tahun berjalan yang merupakan hasil aktifitas operasi Perseroan dan kenaikan kepentingan non-pengendali atas pembentukan usaha patungan dalam entitas anak dengan pihak ketiga, yaitu Reco Indolog Pte Ltd, yang merupakan anak perusahaan dari *Government of Singapore Investment Corporation (GIC)* dimana meningkat sebesar Rp390.759 juta dibandingkan sebelumnya sebesar Rp2.916 juta.

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 22 Maret 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 modifikasian, yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini. Terdapat peningkatan modal disetor dari Reco Indolog Pte Ltd ("Reco"), anak usaha dari *Government of Singapore Investment Corporation* ("GIC") pada MKP (Anak Perusahaan) sehingga kepemilikan Reco meningkat dari 33,40% menjadi 45,00%.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

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.

Saat ini Perseroan memiliki 9 Entitas Anak yaitu Intirub, MTP, MKP, SCP, SHP, MDP, MPP, MPLN dan MBPL. Sampai dengan tanggal Prospektus Ringkas ini diterbitkan, 8 Entitas Anak (MTP, MKP, SCP, SHP, MDP, MPP, MPLN dan MBPL) 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, pengurangan 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 31 Desember 2016, Perseroan telah mengoperasikan 4 (empat) Properti Logistik dengan total net leasable area ("NLA") sekitar 163.911 m2, yaitu Properti Logistik yang disewa oleh PT Unilever Indonesia Tbk. ("Unilever"), dikenal Unilever Mega Distribution Center ("Unilever Mega DC"), Properti Logistik yang disewa oleh PT LF Services Indonesia ("LFSI") dan ARK, dikenal Li & Fung, Properti Logistik yang disewa oleh PT Yusen Logistics Solution Indonesia ("YLSI") dikenal Selayar, properti tersebut berlokasi di Kawasan Industri MM2100, 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 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 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, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

Direktur Utama/Independen : Bonny Budi Setiawan
 Direktur : Johny Johan

Keterangan Mengenai Entitas Anak

Pada tanggal 31 Desember 2016, Perseroan memiliki 9 (sembilan) 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	99,00%	-	Penyedia fasilitas logistik pergudangan dan perkantoran	2015	2015	Tahap Persiapan Operasional
PT Mega Khatulistiwa Properti	-	65,93%*	Pembangunan dan pengelolaan gedung	2015	2015	Tahap Persiapan Operasional
PT Subang Cakrawala Properti	-	65,27%**	Pembangunan dan pengelolaan gedung	2013	2016	Tahap Persiapan Operasional
PT Subang Horison Properti	-	65,27%**	Pembangunan dan pengelolaan gedung	2013	2016	Tahap Persiapan Operasional
PT Mega Dharma Properti	-	65,93%**	Pembangunan dan pengelolaan gedung	2015	2015	Tahap Persiapan Operasional
PT Manunggal Persada Properti	-	65,60%**	Pembangunan dan pengelolaan	2015	2016	Tahap Persiapan

Entitas Anak	Kepemilikan Efektif Perseroan (%)		Kegiatan Usaha	Tahun Pendirian	Tahun Penyertaan Perseroan	Status Operasional
	Langsung	Tidak Langsung				
			gedung			Operasional
PT Mega Properti Logistik Nusantara	-	65,27%**	Pembangunan dan pengelolaan gedung	2016	2016	Tahap Persiapan Operasional
PT Mega Buana Properti Logistik	-	65,27%**	Pembangunan dan pengelolaan gedung	2016	2016	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 31 Desember 2016, Perseroan telah mengoperasikan 4 (empat) Properti Logistik dengan total net leasable area ("NLA") sekitar 163.911 m², yaitu Properti Logistik yang disewa oleh PT Unilever Indonesia Tbk. ("Unilever"), dikenal Unilever Mega Distribution Center ("Unilever Mega DC"), Properti Logistik yang disewa oleh PT LF Services Indonesia ("LFSI") dan ARK, dikenal Li & Fung, Properti Logistik yang disewa oleh PT Yusen Logistics Solution Indonesia ("YLSI") dikenal Selayar, properti tersebut berlokasi di Kawasan Industri MM2100, 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 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*.

Pada bulan April 2016, MKP yang merupakan Entitas Anak dari MTP menandatangani perjanjian kerjasama dengan GIC, dimana MKP kemudian menjadi perusahaan *holding* dalam menjalankan kegiatan usaha Perseroan dalam bidang Properti Logistik bersama dengan GIC. MKP dimiliki 33.4% oleh GIC dan 66.6% oleh MTP. Per 31 Desember 2016, MKP memiliki 6 Entitas Anak dimana masing-masing Entitas Anak tersebut membangun dan menyewakan Properti Logistik.

GIC merupakan investor strategis jangka panjang berskala internasional yang memiliki portfolio di berbagai negara dalam berbagai sektor termasuk sektor properti. Selain memberikan tambahan modal bagi Perseroan, partisipasi GIC 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.

Saat ini Perseroan sedang dalam tahap pembangunan tahap pertama sebuah sentra distribusi bagi perusahaan *e-commerce* terkemuka di Indonesia yaitu Lazada, berupa gudang di Depok Jawa Barat dengan total NLA 30.000 m². Gudang Lazada diperkirakan akan beroperasi tahun 2017. 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.

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 2016 dan 2015 adalah masing-masing sebesar Rp175.319 juta dan Rp163.492 juta. EBITDA dan EBITDA *margin* Perseroan masing-masing adalah sebesar Rp120.756 juta atau 69% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan Rp122.852 juta atau 75% 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-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember									
	2012		2013		2014		2015		2016	
	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%
Sewa peralatan	10.905	17,6%	18.814	15,7%	18.047	12,7%	20.879	12,8%	22.791	13,0%
Lain-lain	763	1,2%	1.775	1,5%	4.746	3,3%	11.486	7,0%	12.197	7,0%
Total	62.066	100,0%	119.486	100,0%	141.918	100,0%	163.492	100,0%	175.319	100,00%

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 Kamadjaja 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 pada tanggal 31 Desember 2016, dan 2015, yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan konsolidasian auditan Perseroan pada tanggal dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dan 2015.

EKUITAS	31 Desember	
	2016	2015
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		
Modal Saham		
Modal dasar 15.000.000.000 saham dengan nilai Rp. 100 per saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh 5.714.285.000 saham	571.429	571.429
Tambahan modal disetor	1.045.424	1.045.112
Saldo laba		
Dicadangkan	41.000	40.000
Belum dicadangkan	1.232.732	891.571
	2.890.585	2.548.111
Kepentingan non-pengendali	393.675	2.916
JUMLAH EKUITAS	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 penyisihan 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.

Perseroan belum akan membagikan dividen atas laba bersih tahun berjalan untuk tahun buku 2016 karena Perseroan masih memerlukan dana untuk pengembangan usaha.

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

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 PUT 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

Perseroan telah menunjuk Biro Administrasi Efek, PT Datindo Entrycom Indonesia sebagai Pelaksana Pengelola Administrasi Saham dan sebagai Agen Pelaksana PMHMETD I Perseroan, sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Mega Manunggal Property Tbk. No. 30 tanggal 10 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

1. Pemesan Yang Berhak

Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 6 Juli 2017 pukul 16.00 WIB berhak untuk mengajukan pemesanan Saham HMETD dalam rangka PMHMETD I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 100.000 (seratus ribu) saham lama berhak atas 53.846 (lima puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh enam) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham HMETD dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham dengan Harga Pelaksanaan Rp[●] ([●] 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 6 Juli 2017 pukul 16.00 WIB.

2. 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 7 Juli 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 7 Juli 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).

3. Prosedur Pendaftaran/Pelaksanaan HMETD

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 10 Juli 2017 sampai dengan tanggal 14 Juli 2017.

- 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:
 - 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 18 Juli 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 19 Juli 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 [●]
Cabang: [●]
No. Rekening: A/C. [●]
Atas Nama: [●]

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 18 Juli 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 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.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatahkannya 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 HMETD 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 21 Juli 2017 (selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal 21 Juli 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 HMETD 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 HMETD hasil penjatahan atas pemesanan Saham HMETD tambahan akan tersedia untuk diambil SKSnya atau akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI selambatnya 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 [●]. Sedangkan SKS hasil penjatahan saham dapat diambil mulai tanggal [●]. 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 seluruh sisa Saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut wajib dibeli oleh Pembeli Siaga. Sisa Saham hasil pelaksanaan HMETD yang wajib dibeli oleh Pembeli Siaga tersebut tidak termasuk saham yang berasal dari pelaksanaan HMETD Pemegang Saham Utama dalam PMHMETD I ini.

KETERANGAN TENTANG HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari RUPSLB untuk menerbitkan 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. Estimasi

jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sekitar Rp[●] ([●] Rupiah). Harga pelaksanaan dan rasio HMETD akan ditentukan oleh Direksi Perseroan dengan persetujuan Dewan Komisaris. Seri saham yang diterbitkan adalah Saham Biasa.

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.

KETERANGAN TENTANG HMETD

Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan dikeluarkan Perseroan kepada pemegang saham yang berhak. HMETD dapat diperdagangkan selama masa perdagangan melalui pengalihan kepemilikan HMETD dengan sistem pemindahbukuan HMETD antar Pemegang Rekening Efek di KSEI.

Pemegang HMETD yang hendak melakukan perdagangan wajib memiliki rekening pada Anggota Bursa atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening Efek di KSEI. Beberapa ketentuan yang harus diperhatikan dalam HMETD ini adalah:

1. Yang Berhak Menerima SBHMETD

Pemegang Saham yang berhak memperoleh HMETD adalah Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 6 Juli 2017 pukul 16.00 WIB.

2. Pemegang Sertifikat HMETD Yang Sah

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- a. Para pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada tanggal 6 Juli 2017 sampai dengan pukul 16.00 WIB yang tidak dijual HMETD-nya sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD
- b. Pembeli HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD, atau
- c. Para pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD

3. Perdagangan Sertifikat Bukti HMETD

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan SBHMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan, yaitu mulai tanggal 10 Juli 2017 sampai dengan tanggal 14 Juli 2017.

Perdagangan HMETD tanpa warkat harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang Pasar Modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan, yaitu PT Bursa Efek Indonesia dan peraturan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). Bila pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya anda berkonsultasi atas biaya sendiri dengan penasehat investasi, perantara pedagang efek, manajer investasi, penasehat hukum, akuntan publik, atau penasehat profesional lainnya.

HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif di KSEI diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia, sedangkan HMETD yang berbentuk SBHMETD hanya bisa diperdagangkan di luar bursa.

Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan melalui Bursa akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan antar rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa di KSEI.

Segala biaya dan pajak yang mungkin timbul akibat perdagangan dan pemindahtanganan HMETD menjadi tanggung jawab dan beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

4. 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.

5. 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 10 Juli 2017 sampai dengan tanggal 14 Juli 2017.

Setiap pemecahan akan dikenakan biaya yang menjadi beban pemohon, yaitu sebesar Rp[●] ([●] Rupiah) per SBHMETD baru hasil pemecahan. Biaya tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai.

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

6. 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
 - Harga teoritis Saham HMETD = $\frac{(Rp\ a \times A) + (Rp\ b \times B)}{(A + B)}$
- Dengan demikian, secara teoritis harga HMETD per saham adalah:
- = Rp c
= Rp a - Rp c

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.

7. 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.

8. Lain-lain

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

KETERANGAN TERKAIT PEMBELI SIAGA

PT Mega Mandiri Properti

PT Mega Mandiri Properti didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 98 tanggal 17 Desember 2014, dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-40647.40.10.2014 tanggal 19 Desember 2014, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0133302.40.80.2014 tanggal 19 Desember 2014.

PT Mandiri Properti memiliki kantor yang beralamat di Wisma Argo Manunggal Lt. 10, Jl. Jend. Gatot Subroto Kavling 22, Jakarta Selatan, 12930.

Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan kegiatan usaha PT Mega Mandiri Properti adalah bergerak dalam bidang pembangunan, jasa, dan perdagangan.

Pengurus dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi PT Mega Manunggal Properti sebagaimana ditungkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 8 tanggal 19 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0034452 tanggal 26 Januari 2017, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0011011.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 26 Januari 2017 ("**Akta No. 8/2017**") adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Hungkang Sutedia

Dewan Komisaris

Komisaris : Tri Ramadi

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 8/2017, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PT Mega Mandiri Properti adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	100.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. Hungkang Sutedja	89.700	89.700.000.000	89,70
2. PT Daya Sakti Perdika	10.300	10.300.000.000	10,30
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	100.000	100.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	100.000	100.000.000.000	

Pokok-Pokok Perjanjian Pembelian Sisa Saham PMHMETD I

1. Bahwa dalam hal saham baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I tidak diambil bagian sepenuhnya oleh Pemegang Sertifikat HMETD, maka saham baru yang tidak diambil bagian tersebut akan dialokasikan kepada pemegang saham Perseroan dan/atau Pemegang Sertifikat HMETD yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam Sertifikat HMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan.
2. Apabila setelah memenuhi semua pemesanan tambahan masih terdapat sisa Saham Baru yang yang tidak diambil bagian, maka setelah terpenuhinya seluruh ketentuan dalam Persyaratan Pendahuluan, Pembeli Siaga akan membeli dari Perseroan seluruh sisa saham baru yang tidak diambil bagian oleh Pemegang Sertifikat HMETD ("**Saham Yang Tidak Diambil Bagian**") dengan harga yang sama dengan Harga Pelaksanaan.
3. Bahwa, sehubungan dengan PMHMETD I, Pembeli Siaga telah menandatangani Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana Sehubungan dengan Kewajiban sebagai Pembeli Siaga tanggal 9 Mei 2017.
4. Selama Periode Perdagangan, Perseroan wajib memberikan indikasi tertulis atas jumlah saham baru yang dikeluarkan dari pelaksanaan HMETD oleh setiap Pemegang Sertifikat HMETD dan jumlah saham tambahan yang dipesan oleh setiap Pemegang Sertifikat HMETD selama Hari Kerja. Pada hari terakhir Periode Perdagangan, Perseroan akan memberikan indikasi tertulis mengenai jumlah Saham Yang Tidak Diambil Bagian dan pada 2 Hari Kerja setelah akhir periode perdagangan, Perseroan akan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pembeli Siaga.
5. Selambat-lambatnya 2 Hari Kerja sebelum tanggal pelaksanaan, Pembeli Siaga harus memberikan informasi tertulis kepada Perseroan mengenai rekening efek dimana Saham Yang Tidak Diambil Bagian akan dikirim. Pada tanggal pelaksanaan, Perseroan akan memberikan instruksi kepada BAE Perseroan untuk mengkreditkan Saham Yang Tidak Diambil Bagian ke rekening efek Pembeli Siaga sebagaimana diberitahukan oleh Pembeli Siaga.

PT Mega Mandiri Properti telah menyatakan kesanggupan dan memiliki dana yang cukup untuk bertindak sebagai Pembeli Siaga. PT Mega Mandiri Properti memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan karena merupakan pemegang saham utama Perseroan.

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 7 Juli 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 19 Juli 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 6 Juli 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 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