

KETERBUKAAN INFORMASI

INFORMASI DALAM DOKUMEN INI BERSIFAT FINAL. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN DAN TELAH MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OTORITAS JASA KEUANGAN. DOKUMEN INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM TERHADAP EFEK INI. PEMESANAN MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS.

INFORMASI LENGKAP TERKAIT PENAWARAN UMUM TERDAPAT DALAM PROSPEKTUS.

OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI. TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI KETERBUKAAN INFORMASI INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PT MULTISARANA INTAN EDUKA TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI.



SAHAM YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN DI BURSA EFEK INDONESIA

PT MULTISARANA INTAN EDUKA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di Bidang real estat dan aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya.

Berkedudukan di Surabaya, Jawa Timur

Kantor

Jl. Raya Kedung Baruk No. 112 – 114
Penjaringan Sari, Kec. Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur
Telp : (+62) 31-8709595 Fax : -
Website: www.msie.co.id
Email: corporate.secretary@msie.co.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham atau sebanyak 24,66% (dua puluh empat koma enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru ("Saham Yang Ditawarkan"). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesanan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini sebanyak Rp36.000.000.000,- (tiga puluh enam miliar)

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan juga menerbitkan sebanyak 180.000.000 (seratus delapan puluh juta) Waran Seri I atau sebesar 16,36% (enam belas koma tiga enam persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran, yang diberikan kepada setiap pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada Tanggal Penjatahan secara cuma-cuma dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru akan memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham Perseroan dengan nilai nominal Rp10,- (sepuluh Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) setiap saham. Waran Seri I dapat dilaksanakan menjadi saham Perseroan sejak 6 bulan setelah diterbitkan dan memiliki jangka waktu berlaku hingga 6 bulan berikutnya. Masa berlaku Waran Seri I adalah sejak tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I sebanyak-banyaknya adalah Rp45.000.000.000,- (empat puluh lima miliar).

Saham biasa atas nama yang ditawarkan, seluruhnya terdiri dari saham baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat 1 UUPT. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP TENANT TUNGGAL. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB V DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

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

Keterbukaan informasi ini diterbitkan di Jakarta tanggal 2 Agustus 2023

RENCANA JADWAL

Tanggal Efektif	:	31 Juli 2023
Masa Penawaran Umum	:	2 - 8 Agustus 2023
Tanggal Penjatahan	:	8 Agustus 2023
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	9 Agustus 2023
Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia	:	10 Agustus 2023
Awal Perdagangan Waran Seri I	:	10 Agustus 2023
Masa Pelaksanaan Waran Seri I	:	9 Februari 2024 – 9 Agustus 2024
Akhir Perdagangan Waran Seri I	:	
- Pasar Reguler dan Negosiasi	:	7 Agustus 2024
- Pasar Tunai	:	9 Agustus 2024
Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	9 Agustus 2024

PENAWARAN UMUM & PENCATATAN SAHAM

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) Saham Baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp10-, (sepuluh Rupiah) setiap saham atau sebanyak 24,66% (dua puluh empat koma enam enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru ("Saham Yang Ditawarkan"). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini sebanyak Rp36.000.000.000,- (tiga puluh enam miliar)

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan juga menerbitkan sebanyak 180.000.000 (seratus delapan puluh juta) Waran Seri I atau sebesar 16,36% (enam belas koma tiga enam persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran, yang diberikan kepada setiap pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada Tanggal Penjatahan secara cuma-cuma dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru akan memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham Perseroan dengan nilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) setiap saham. Waran Seri I dapat dilaksanakan menjadi saham Perseroan sejak 6 bulan setelah diterbitkan dan memiliki jangka waktu berlaku hingga 6 bulan berikutnya. Masa berlaku Waran Seri I adalah sejak tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I sebanyak-banyaknya adalah Rp45.000.000.000,- (empat puluh lima miliar).

Saham biasa atas nama yang ditawarkan, seluruhnya terdiri dari saham baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian

Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat 1 UUP. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp10 per Saham			Nilai Nominal Rp10 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000		4.000.000.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00	440.000.000	4.400.000.000	30,14
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	40,00	440.000.000	4.400.000.000	30,14
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	20,00	220.000.000	2.200.000.000	15,07
4. Masyarakat	-	-	-	360.000.000	3.600.000.000	24,66
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.100.000.000	11.000.000.000	100,00	1.460.000.000	14.600.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.900.000.000	29.000.000.000		2.540.000.000	25.400.000.000	

PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan akan menerbitkan sebanyak 180.000.000 (seratus delapan puluh juta) Waran Seri I. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) Saham Baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 10,- (sepuluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan kisaran rentang harga pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) per Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 9 Februari 2024 sampai dengan 9 Agustus 2024.

Apabila Waran Seri I yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi Saham Baru dalam Perseroan maka pemegang saham yang tidak melaksanakan Waran Seri I akan terdilusi maksimal 10,98% (sepuluh koma sembilan delapan persen), maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum dan setelah pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan Waran		
	Nilai Nominal Rp10 per Saham			Nilai Nominal Rp10 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000		4.000.000.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Imanuel Herman Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	30,14	440.000.000	4.400.000.000	26,83

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan Waran		
	Nilai Nominal Rp10 per Saham			Nilai Nominal Rp10 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
2. Suzanna Rosa Prawiromaruto	440.000.000	4.400.000.000	30,14	440.000.000	4.400.000.000	26,83
3. Swandriyani Hudianto	220.000.000	2.200.000.000	15,07	220.000.000	2.200.000.000	13,41
4. Masyarakat	360.000.000	3.600.000.000	24,66	360.000.000	3.600.000.000	21,95
5. Waran Seri I	-	-	-	180.000.000	1.800.000.000	10,98
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.460.000.000	14.600.000.000	100,00	1.640.000.000	16.400.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.540.000.000	25.400.000.000		2.360.000.000	23.600.000.000	

Keterangan mengenai Waran Seri I di bawah ini merupakan rangkuman dari Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan, namun bukan merupakan salinan selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam Akta tersebut.

PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA

Perseroan merencanakan akan mencatatkan saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana ini pada PT Bursa Efek Indonesia selanjutnya disebut sebagai ("BEI") sesuai dengan surat BEI No. S-04128/BEI.PP1/05-2023 tanggal 24 Mei 2023 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas. Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) saham yang seluruhnya merupakan saham baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan atau sebesar 24,66% (dua puluh empat koma enam enam persen) dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham. Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.100.000.000 (satu miliar seratus juta) saham terdiri atas (i) Imanuel Herman Prawiromaruto sejumlah 440.000.000 (empat ratus empat puluh juta) saham (ii) Suzanna Rosa Prawiromaruto sejumlah 440.000.000 (empat ratus empat puluh juta) saham (iii) Swandriyani Hudiyanto sejumlah 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta) saham

Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 1.460.000.000 (satu miliar empat ratus enam puluh juta) saham, atau sejumlah 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan atau disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Bersamaan dengan pencatatan saham di atas, dicatatkan juga sebanyak 180.000.000 (seratus delapan puluh juta) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini atau sebanyak 16,36% (enam belas koma tiga enam persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh Perseroan pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana saham ini disampaikan. Sehingga jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI setelah pelaksanaan konversi Waran Seri I sebanyak-banyaknya adalah 1.640.000.000 (satu miliar enam ratus empat puluh juta) saham.

Tidak ada pembatasan dalam pencatatan saham-saham yang diterbitkan sebelum pernyataan pendaftaran. Tidak terdapat batasan dan/atau kualifikasi atas hak-hak pemegang saham dan pengaruhnya terhadap hak pemegang saham serta tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham tidak dibutuhkan persetujuan dan persyaratan dari instansi berwenang.

PEMBATASAN ATAS SAHAM YANG DITERBITKAN SEBELUM PENAWARAN UMUM

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana Saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, dilarang untuk mengalihkan seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif.

Sebagaimana diatur dalam POJK No. 25/2017 bahwa para pemegang saham yaitu Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudyanto berdasarkan Surat Pernyataan Pemegang Saham tertanggal 2 Maret 2023 telah menyatakan tidak mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif.

Pemegang saham pengendali, yaitu Imanuel Herman Prawiromaruto, Suzanna Rosa Prawiromaruto, dan Swandriyani Hudyanto berdasarkan surat pernyataan tertanggal 2 Maret 2023 dan 31 Maret 2023 telah menyatakan bahwa tidak dapat mengalihkan pengendaliannya pada Perseroan sampai dengan sekurang-kurangnya 12 bulan setelah Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan menjadi efektif.

PENGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham seluruhnya akan digunakan untuk:

1. Sekitar 70% (tujuh puluh persen) akan digunakan untuk rencana pengadaan lahan, baik melalui akuisisi (baik aset maupun perusahaan pemilik aset) ataupun sewa/kerjasama jangka panjang serta pembangunan gedung sekolah baru. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum dapat memastikan lokasi dan luasan serta belum melakukan perjanjian atau kesepakatan dengan pihak calon penjual, dikarenakan rencana ekspansi akan tergantung dari besaran dana hasil Penawaran Umum yang akan diperoleh nantinya. Namun demikian, secara umum lokasi yang ditargetkan adalah di wilayah Jawa Tengah dan Bali, dimana selain dekat dengan lokasi usaha Perseroan saat ini, potensi di kedua wilayah tersebut diyakini cukup besar. Perseroan saat ini masih dalam tahap mengidentifikasi beberapa pilihan lokasi yang dipandang strategis dan memastikan pelaksanaan rencana ini akan mengikuti peraturan & ketentuan yang berlaku, khususnya terkait dengan POJK No.17 /POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha dan 42 /POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
2. Sekitar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan untuk modal kerja yang akan digunakan Perseroan untuk membiayai aktivitas operasional rutin dari manajemen properti Perseroan seperti biaya karyawan, biaya perawatan dan perbaikan ringan gedung (*maintenance* properti), dan biaya operasional lainnya.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, seluruhnya akan digunakan untuk modal kerja yang akan digunakan Perseroan untuk membiayai aktivitas operasional rutin dari manajemen properti Perseroan seperti biaya karyawan, biaya perawatan dan perbaikan ringan gedung (*maintenance* properti), dan biaya operasional lainnya.

Keterangan lebih lanjut mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab II Prospektus.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono, Auditor Independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Helli Isharyanto Budi Susetyo, CPA, dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1021 pada tanggal 5 Juli 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasi.

Laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Setijawati & Hemy, Auditor Independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Setijawati, CPA, dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0553 pada tanggal 22 April 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasi.

Di bawah ini juga menyajikan data keuangan Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 31 Mei 2023 guna memenuhi persyaratan POJK No. 7/POJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dan SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, sebagai akibat dari pandemi Covid-19 sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan kebijakan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Perseroan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 diambil dari laporan keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember
	2023	2022	2021
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	5.941.972.951	7.156.626.647	3.479.635.492
Piutang lain-lain	-	76.300.000	214.350.000
Pajak dibayar dimuka	1.066.864.588	1.162.000.003	1.156.960.041
Uang muka	2.475.624.595	1.345.000.000	
Jumlah Aset Lancar	9.484.462.134	9.739.926.650	4.850.945.533
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap	199.388.115	-	1.414.051.672
Properti investasi	82.871.600.000	82.871.600.000	17.311.291.903
Jumlah Aset Tidak Lancar	83.070.988.115	82.871.600.000	18.725.343.575
JUMLAH ASET	92.555.450.249	92.611.526.650	23.576.289.108

*tidak diaudit

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember
	2023	2022	2021
LIABILITAS DAN EKUITAS			

Keterangan	31 Mei*	31 Desember	
	2023	2022	2021
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang lain-lain	204.200	900.000	
Beban akrual	527.500.000	645.000.000	
Utang pajak	2.864.455	430.075.024	94.652.107
Pendapatan diterima dimuka	2.199.895.835	3.771.250.000	3.100.000.000
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	-	234.005.200
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.730.464.490	4.847.225.024	3.428.657.307
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang bank dan lembaga keuangan bukan bank – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		-	416.815.000
Pendapatan diterima dimuka	8.468.750.000	7.348.750.000	8.210.000.000
Liabilitas imbalan kerja	118.317.000	118.317.000	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	8.587.067.000	7.467.067.000	8.626.815.000
JUMLAH LIABILITAS	11.317.531.490	12.314.292.024	12.055.472.307

*tidak diaudit

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*	31 Desember	
	2023	2022	2021
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 10 per saham pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan Rp 1.000.000 pada 31 Desember 2021			
Modal dasar – 4.000.000.000 saham pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 dan 2.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.100.000.000 saham pada 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022 600 saham pada 31 Desember 2021	11.000.000.000	11.000.000.000	600.000.000
Saldo Laba	70.237.918.759	69.297.234.626	10.920.816.801
TOTAL EKUITAS	81.237.918.759	80.297.234.626	11.520.816.801
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	92.555.450.249	92.611.526.650	23.576.289.108

*tidak diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Pendapatan	1.571.354.165	1.291.666.667	3.711.666.667	3.100.000.000
Beban pokok pendapatan	(236.487.110)	(776.888.118)	(2.447.703.058)	(2.274.471.840)
LABA BRUTO	1.334.867.055	514.778.549	1.263.963.609	825.528.160
Beban umum dan administrasi	(261.340.376)	(240.248.236)	(571.149.556)	(275.951.179)
Beban pajak final	(157.135.414)	(129.166.667)	(359.166.667)	(310.000.000)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Penghasilan keuangan	30.242.599	41.648.370	89.618.174	51.823.195
Biaya keuangan	(5.949.731)	(4.512.136)	(10.132.374)	(11.150.677)
Penghasilan (beban) operasi lain - neto	-	-	67.395.646.529	(29.970.757)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	940.684.133	182.499.880	67.808.779.715	250.278.742
BEBAN PAJAK KINI			(32.361.890)	-
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				
			-	-
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
LABA PER SAHAM DASAR	0,86	304.166	62	417.131

*tidak diaudit

Laporan Arus Kas

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	1.120.000.000	1.460.000.000	3.445.366.667	3.440.000.000
Pembayaran untuk operasional	(1.654.989.372)	(452.779.705)	(2.270.474.445)	(1.547.330.388)
Pembayaran pajak final	(502.135.557)	(280.278.993)	(361.566.667)	(310.000.000)
Pembayaran biaya keuangan	(5.949.731)	(4.512.136)	(10.132.374)	(11.150.677)
Penerimaan penghasilan keuangan	30.242.599	41.648.370	89.618.174	51.823.195
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(1.012.832.061)	764.077.536	892.811.355	1.623.342.130
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS INVESTASI				
Perolehan aset tetap	(201.821.635)	-	-	(517.039.960)
Hasil penjualan aset tetap	-	-	1.435.000.000	534.090.910
Hasil penjualan properti investasi	-	-	1.000.000.000	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(201.821.635)	-	2.435.000.000	17.050.950
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN				
Pembayaran dividen		(1.000.000.000)	(2.000.000.000)	
Penerimaan setoran modal			3.000.000.000	-
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan bukan bank		(108.869.500)	(650.820.200)	(312.957.800)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan		(1.108.869.500)	349.179.800	(312.957.800)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK KAS DAN BANK AWAL PERIODE	(1.214.653.696)	(344.791.964)	3.676.991.155	1.327.435.280
	7.156.626.647	3.479.635.492	3.479.635.492	2.152.200.212
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE	5.941.972.951	3.134.843.528	7.156.626.647	3.479.635.492

*tidak diaudit

Rasio Keuangan

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2023	2022	2021
Rasio Pertumbuhan (%)			
Pendapatan	21,65%	19,73%	-0,64%
Beban pokok pendapatan	-69,56%	7,62%	266,87%
Laba bruto	159,31%	53,11%	-66,98%
Laba (rugi) tahun berjalan	415,44%	26980,37%	-86,17%
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	415,44%	26980,37%	-86,17%
Jumlah aset	-0,06%	292,82%	4,05%
Jumlah liabilitas	-8,09%	2,15%	5,86%
Jumlah ekuitas	1,17%	596,98%	2,22%
Rasio Profitabilitas (%)			
Marjin Laba Kotor	84,95%	34,05%	26,63%
Marjin Laba Bersih	59,86%	1826,04%	8,07%
Rasio Laba Kotor terhadap Total Aset	3,45%	1,36%	3,50%
Rasio Laba Bersih terhadap Total Aset	2,44%	73,29%	1,06%
Rasio Laba Kotor terhadap Total Ekuitas	3,94%	1,57%	7,17%
Rasio Laba Bersih terhadap Total Ekuitas	2,78%	84,41%	2,17%
Rasio Likuiditas (x)			
<i>Current Ratio</i>	3,47	2,01	1,41
<i>Quick Ratio</i>	2,18	1,49	1,08
<i>Cash Ratio</i>	2,18	1,48	1,01
Rasio Aktivitas (x)			
<i>Liabilitas terhadap Ekuitas</i>	0,14	0,15	1,05
<i>Liabilitas terhadap Aset</i>	0,12	0,13	0,51
Rasio Solvabilitas (x)			
<i>Interest Coverage Ratio</i>	n/a	32,93	21,49
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	n/a	1,77	3,18

ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisa dan pembahasan ini disajikan berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono dan ditandatangani oleh Helli Isharyanto Budi Susetyo, CPA, pada tanggal 5 Juli 2023 sebagai akuntan publik dengan opini wajar tanpa modifikasi.

Tabel dibawah ini menyajikan penjualan, beban pokok penjualan, laba bruto, laba sebelum pajak penghasilan, laba tahun berjalan dan laba komprehensif Perseroan untuk periode 31 Mei 2023 dan tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021.

a. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Pendapatan	1.571.354.165	1.291.666.667	3.711.666.667	3.100.000.000
Laba kotor	1.334.867.055	514.778.549	1.263.963.609	825.528.160
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	940.684.133	182.499.880	67.808.779.715	250.278.742
Laba (rugi) neto	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
Laba (rugi) komprehensif	940.684.133	182.499.880	67.776.417.825	250.278.742
Laba Per Saham Dasar	0,86	304.166	62	417.131

*tidak diaudit

1) Pendapatan

Perbandingan pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Pendapatan Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp1,57 miliar yang berasal dari sewa properti IPH School Surabaya. Pendapatan tercatat meningkat signifikan sebesar Rp280 juta, atau sebesar 21,65% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Peningkatan pendapatan di periode ini dikontribusikan oleh peningkatan pendapatan sewa yang diterima Perseroan di periode ini.

Perbandingan pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Pendapatan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp3,71 miliar yang mayoritas berasal dari sewa gedung IPH School Surabaya. Pendapatan tercatat meningkat signifikan sebesar Rp612 juta, atau sebesar 19,73% dibandingkan periode 31 Desember 2021. Peningkatan ini tidak terlepas dari skema kontrak sewa yang diterapkan Perseroan dimana selain bersifat jangka panjang, terdapat penerapan kenaikan sewa per tahunnya. Selain peningkatan pendapatan sewa, peningkatan pendapatan di tahun 2022 juga dikontribusikan oleh jasa *manajemen fee* yang diterima Perseroan pada periode tersebut.

2) Laba Kotor

Perbandingan laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Laba kotor pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp1,33 miliar. Laba kotor tercatat meningkat signifikan sebesar Rp820 juta, atau 159,31% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Hal ini karena perubahan kebijakan Perseroan dalam mencatatkan properti investasi dari metode biaya menjadi metode fair value sehingga Perseroan tidak mencatatkan penyusutan sejak tahun 2023.

Perbandingan laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Laba kotor pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1,26 miliar. Laba kotor tercatat meningkat signifikan sebesar Rp438 juta, atau 53,11% dibandingkan periode 31 Desember 2021. Hal ini sejalan dengan peningkatan pendapatan yang diterima Perseroan pada periode tersebut.

3) Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Perbandingan laba sebelum pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Laba sebelum pajak penghasilan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp941 juta. Laba sebelum pajak penghasilan tercatat meningkat sebesar Rp758 juta atau sebesar 415% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan laba kotor pada periode tersebut.

Perbandingan laba sebelum pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Laba sebelum pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp67,81 miliar. Laba sebelum pajak penghasilan tercatat meningkat signifikan sebesar Rp67,56 miliar dibandingkan periode 31 Desember 2021. Hal ini karena adanya surplus atas revaluasi properti investasi serta gain atas penjualan aset tetap yang dibukukan Perseroan di tahun tersebut.

4) Laba Tahun Berjalan

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Laba tahun berjalan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp941 juta. Laba tahun berjalan tercatat meningkat sebesar Rp758 juta atau sebesar 415% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan laba sebelum pajak pada periode tersebut.

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Laba tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp67,78 miliar, atau meningkat signifikan sebesar Rp67,53 miliar dibandingkan periode 31 Desember 2021 yang sejalan dengan peningkatan laba sebelum pajak.

5) Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Laba komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp941 juta. Laba komprehensif tahun berjalan tercatat meningkat sebesar Rp758 juta atau sebesar 415% dibandingkan periode 31 Mei 2022. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan laba sebelum pajak pada periode tersebut.

Perbandingan laba komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Laba komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp67,78 miliar, atau meningkat signifikan sebesar Rp67,53 miliar dibandingkan periode 31 Desember 2021 yang sejalan dengan peningkatan laba tahun berjalan pada periode tersebut.

b. Laporan Posisi Keuangan

Tabel berikut menggambarkan perkembangan jumlah aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021.

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Mei*	31 Desember	
	2023	2022	2021
Aset Lancar	9.484.462.134	9.739.926.650	4.850.945.533
Aset Tidak Lancar	83.070.988.115	82.871.600.000	18.725.343.575
Total Aset	92.555.450.249	92.611.526.650	23.576.289.108
Liabilitas Jangka Pendek	2.730.464.490	4.847.225.024	3.428.657.307
Liabilitas Jangka Panjang	8.587.067.000	7.467.067.000	8.626.815.000
Total Liabilitas	11.317.531.490	12.314.292.024	12.055.472.307
Ekuitas	81.237.918.759	80.297.234.626	11.520.816.801

*tidak diaudit

1) Aset Lancar

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp9,48 miliar, sedikit mengalami penurunan sebesar Rp255 juta atau sebesar 2,62% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp9,74 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan adanya penurunan saldo kas di periode tersebut.

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp9,74 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp4,89 miliar atau sebesar 100,78% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp4,85 miliar. Kenaikan aset lancar terutama disebabkan adanya peningkatan kas atas setoran modal baru yang dilakukan pemegang saham di tahun 2022.

2) Aset Tidak Lancar

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Aset tidak lancar tercatat sedikit mengalami peningkatan sebesar Rp199 juta, atau sebesar 0,24% per 31 Mei 2023 dibandingkan dengan 31 Desember 2022. Hal ini karena adanya pengadaan peralatan gedung IPH School yang dibukukan Perseroan pada periode tersebut.

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp82,87 miliar, mengalami peningkatan signifikan sebesar Rp64,15 miliar atau sebesar 342,56% dibandingkan dengan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp18,72 miliar. Peningkatan aset tidak lancar ini terutama disebabkan oleh revaluasi atas properti investasi (gedung sekolah) milik Perseroan di tahun 2022.

3) Total Aset

Perbandingan total aset pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Total Aset Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp92,81 miliar, sedikit mengalami penurunan sebesar Rp56 juta atau sebesar 0,06% dibandingkan dengan total aset pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp92,87 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan adanya penurunan saldo kas di periode tersebut.

Perbandingan total aset pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Total Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp92,61 miliar, mengalami peningkatan signifikan sebesar Rp69,03 miliar atau sebesar 292,82% dibandingkan dengan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp23,58 miliar. Peningkatan aset tidak lancar ini terutama disebabkan oleh revaluasi atas properti investasi (gedung sekolah) milik Perseroan di tahun 2022. Revaluasi ini dilakukan sebagai pengimplementasian metode *fair value* dalam pencatatan properti investasi Perseroan sehingga nilai yang tercatat merefleksikan *fair value* dari aset tersebut.

4) Liabilitas Jangka Pendek

Perbandingan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp2,73 miliar, mengalami penurunan sebesar Rp2,12 miliar atau sebesar 43,67% dibandingkan dengan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp4,85 miliar. Penurunan liabilitas jangka pendek terutama disebabkan oleh

penurunan pendapatan diterima dimuka (porsi jangka pendek) yang dibukukan di periode tersebut.

Perbandingan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp4,85 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp1,42 miliar atau sebesar 41,37% dibandingkan dengan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp3,43 miliar. Kenaikan liabilitas jangka pendek terutama disebabkan oleh beban akrual atas jasa profesional yang dibukukan pada periode tersebut.

5) Liabilitas Jangka Panjang

Perbandingan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp8,59 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp1,12 miliar atau sebesar 11,25% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp7,47 miliar. Peningkatan liabilitas jangka panjang terutama disebabkan peningkatan pendapatan diterima dimuka (porsi jangka panjang) yang dibukukan pada periode tersebut.

Perbandingan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp7,47 miliar, mengalami penurunan sebesar Rp1,16 miliar atau sebesar 13,44% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp8,63 miliar. Kenaikan liabilitas jangka panjang terutama disebabkan liabilitas imbalan kerja pada periode tersebut.

6) Total Liabilitas

Perbandingan total liabilitas pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp11,32 miliar, mengalami penurunan sebesar Rp997 juta atau sebesar 8,09% dibandingkan dengan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp12,31 miliar. Penurunan total liabilitas terutama disebabkan oleh penurunan beban akrual dan pendapatan diterima dimuka pada periode tersebut.

Perbandingan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp12,31 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp259 juta atau sebesar 2,15% dibandingkan dengan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp12,06 miliar. Kenaikan total liabilitas terutama disebabkan oleh beban akrual dan liabilitas imbalan kerja yang dibukukan pada tahun 2022.

7) Ekuitas

Perbandingan ekuitas pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Desember 2022

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp81,24 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp941 juta atau sebesar 1,17% dibandingkan dengan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp80,30 miliar. Peningkatan

ekuitas ini terutama dikontribusikan oleh saldo laba positif yang dibukukan Perseroan per 31 Mei 2023.

Perbandingan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp80,30 miliar, mengalami peningkatan signifikan sebesar Rp68,78 miliar atau sebesar 596,98% dibandingkan dengan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp11,52 miliar. Peningkatan ekuitas ini terutama dikontribusikan oleh surplus atas revaluasi properti investasi serta setoran modal baru yang dibukukan di tahun 2022.

c. Arus Kas

Laporan arus kas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(1.012.832.061)	764.077.536	892.811.355	1.623.342.130
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(201.821.635)	-	2.435.000.000	17.050.950
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	-	(1.108.869.500)	349.179.800	(312.957.800)

*tidak diaudit

Pola arus kas Perseroan mengikuti pola arus kas perusahaan properti sewa. Dimana arus kas operasi berasal dari pendapatan sewa. Sementara arus kas investasi berasal dari pengadaan aset tetap penunjang operasional Perseroan.

1) Arus Kas dari Aktivitas Operasi

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Januari*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	1.120.000.000	1.460.000.000	3.445.366.667	3.440.000.000
Pembayaran untuk operasional	(1.654.989.372)	(452.779.705)	(2.270.474.445)	(1.547.330.388)
Pembayaran pajak final	(502.135.557)	(280.278.993)	(361.566.667)	(310.000.000)
Pembayaran biaya keuangan	(5.949.731)	(4.512.136)	(10.132.374)	(11.150.677)
Penerimaan penghasilan keuangan	30.242.599	41.648.370	89.618.174	51.823.195
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(1.012.832.061)	764.077.536	892.811.355	-1.623.342.130

*tidak diaudit

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Arus kas keluar bersih dari aktivitas operasi Perseroan pada tanggal 31 Mei 2023 terutama berasal dari pembayaran operasional Perseroan pada periode tersebut. Arus kas keluar pada 31 Mei 2023 tercatat meningkat dibandingkan periode 31 Januari 2022 karena adanya peningkatan pembayaran utang pajak serta pembayaran biaya-biaya

yang berkaitan dengan persiapan Perseroan untuk IPO yang bersifat *one time cost* pada periode tersebut.

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Arus kas masuk bersih dari aktivitas operasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 terutama berasal dari penerimaan kas dari sewa gedung sekolah IPH School pada periode tersebut sebesar Rp3,94 miliar. Arus kas masuk bersih dari aktivitas operasi tercatat mengalami penurunan sebesar Rp730 juta dibandingkan periode 31 Desember 2021 karena adanya pembayaran jasa profesional yang dilakukan pada tahun 2022.

Pola arus kas dari aktivitas operasi terutama didominasi oleh penerimaan dari pendapatan sewa dan pengeluaran untuk beban operasinya.

2) Arus Kas dari Aktivitas Investasi

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Januari*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS INVESTASI				
Perolehan aset tetap	(201.821.635)	-	-	(517.039.960)
Hasil penjualan aset tetap	-	-	1.435.000.000	534.090.910
Hasil penjualan properti investasi	-	-	1.000.000.000	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(201.821.635)	-	2.435.000.000	17.050.950

*tidak diaudit

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Per 31 Mei 2023, arus kas dari aktivitas investasi berasal dari pengadaan peralatan untuk gedung IPH School.

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Arus kas masuk bersih masuk dari aktivitas investasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp2,43 miliar yang terutama berasal dari hasil penjualan aset tetap dan properti investasi pada periode tersebut.

Pola arus kas dari aktivitas investasi tercatat hanya berasal dari pengadaan dan penjualan aset tetap penunjang untuk kebutuhan operasional Perseroan.

3) Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Januari*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN				
Pembayaran dividen	-	(1.000.000.000)	(2.000.000.000)	
	-		3.000.000.000	
Penerimaan setoran modal	-			
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan bukan	-	(108.869.500)	(650.820.200)	(312.957.800)

Keterangan	31 Januari*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
bank Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	-	(1.108.869.500)	349.179.800	(312.957.800)

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan pada tanggal 31 Mei 2023 dan 31 Mei 2022

Belum ada aktivitas pendanaan yang dilakukan Perseroan per 31 Mei 2023.

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021

Arus kas masuk bersih dari aktivitas pendanaan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp349 juta yang terutama berasal dari setoran modal yang dibukukan di tahun 2022.

Perseroan menggunakan pendanaan dari modal sendiri dan fasilitas kredit dari bank dan nonbank yang digunakan untuk membeli aset tetap penunjang operasional Perseroan.

d. Likuiditas dan Sumber Pendanaan

Likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas keuangan jangka pendeknya. Kebutuhan likuiditas Perseroan terutama diperlukan untuk kebutuhan belanja modal, yang sumber utamanya berasal dari penerimaan kas dari pelanggan dan sumber lainnya yang berasal dari pinjaman bank. Dengan mempertimbangkan sumber keuangan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi dan dana hasil Penawaran Umum serta fasilitas pinjaman yang diperoleh dari bank, Perseroan berkeyakinan memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasinya.

Hingga tanggal prospektus diterbitkan, Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan.

Dalam hal modal kerja tidak mencukupi, langkah yang akan dilakukan Perseroan untuk mendapatkan modal kerja tambahan berasal dari fasilitas pinjaman dari bank maupun pendanaan dari pemegang saham Perseroan.

Perseroan tidak melihat adanya kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian di luar rencana Penawaran Umum yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Kedepannya, Perseroan akan terus mengandalkan arus kas dari aktivitas operasi untuk terus mendanai kegiatan operasi dan belanja modal Perseroan. Selain itu, diharapkan pertumbuhan laba yang terus meningkat juga akan semakin meningkatkan tingkat likuiditas Perseroan.

FAKTOR RISIKO

Risiko-risiko berikut merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan, serta telah dilakukan pembobotan berdasarkan dampak untuk risiko usaha serta umum terhadap kinerja keuangan Perseroan:

- A. Risiko utama yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yaitu Risiko Ketergantungan terhadap Tenant Tunggal.

- B. Risiko usaha yang bersifat material baik secara langsung maupun tidak langsung yang dapat mempengaruhi hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan.
 - 1. Risiko Kerusakan Aset Tetap Perseroan
 - 2. Risiko Persaingan Usaha
- C. Risiko umum
 - 1. Risiko Perekonomian Global
 - 2. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum
 - 3. Risiko Likuiditas
- D. Risiko terkait dengan investasi pada saham Perseroan
 - 1. Risiko Tidak Likuidnya perdagangan Saham Perseroan di Bursa
 - 2. Risiko Harga Saham Yang Dapat Sangat Berfluktuasi
 - 3. Risiko Kemampuan Perseroan Membayar Dividen di Masa Depan

Seluruh faktor risiko usaha dan risiko umum yang dihadapi oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usaha telah diungkapkan dan disusun berdasarkan bobot risiko dan dampak risiko usaha serta umum terhadap kegiatan usaha dan keuangan Perseroan. Keterangan lebih lanjut mengenai risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO-RISIKO MATERIAL YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 5 Juli 2023 sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan, atas laporan posisi keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono, dengan opini wajar tanpa modifikasian.

Perseroan menyajikan data keuangan Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 guna memenuhi persyaratan POJK No. 7/POJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dan SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021, sebagaimana telah diubah dengan SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK Nomor S-68/D.04/2023 tentang Keberlakuan Kebijakan Relaksasi Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 tanggal 02-03-2023 (dua Maret dua ribu dua puluh tiga), sebagai akibat dari pandemi Covid-19 sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan kebijakan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Perseroan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 diambil dari laporan keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERONGAN DAN PROSPEK USAHA

1. Umum

PT Multisarana Intan Eduka merupakan perusahaan yang bergerak di bidang real estat dan aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya. Perseroan didirikan pada tahun 2011 dan berdomisili di Jalan Kedung Baruk 112-114, RT 003 RW 003, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

2. Kegiatan Usaha Perseroan

Kegiatan utama Perseroan saat ini adalah menyewakan 2 properti yang berada di Jl Pattimura, Plaza Segi 8, Surabaya kepada Yayasan Intan Eduka yang mengelola IPH School, sebuah sekolah swasta bertaraf internasional di Surabaya.

Perseroan memulai usahanya dengan mengakuisisi tanah dan gedung di Jl. Pattimura no.2. Gedung tersebut kemudian disewa oleh Yayasan Intan Eduka yang menaungi SD-SMA IPH Schools.

Perseroan juga mengakuisisi tanah di Jalan Pattimura no.24 yang kemudian disewa bangun pakai oleh Yayasan Intan Eduka di tanggal 1 November tahun 2011. Pembangunan konstruksi gedung sekolah di Jalan Pattimura no. 24 selesai pada tahun 2015. Gedung ini kemudian dioperasikan sebagai Playgroup & Kindergarten sejak Juli 2015.

3. Profil Properti Perseroan

IPH School West Campus merupakan kompleks sekolah yang dimiliki oleh PT Multisarana Intan Eduka dengan luas total lahan sekitar 3.669 m². Kompleks sekolah ini terdiri dari kompleks sekolah SD – SMA dan kompleks sekolah Playgroup & Kindergarten.

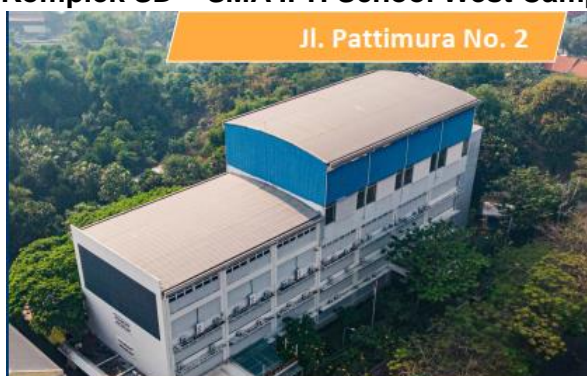


Beberapa pengembangan yang menonjol di sekitar lokasi IPH West Campus antara lain:

Tipe Properti	Nama
Perkantoran	PT BFI Finance Indonesia Tbk, SCTV Jawa Timur, PT Surya Eka Putra, PT Hexa Engineering Indonesia, CV Satria Catur Bangun Persada
Rumah Sakit	Rumah Sakit Mitra Keluarga
Retail & Pertokoan	Indocase Furniture Showroom Surabaya, Hokky Supermarket, iReborn Surabaya Showroom, Papaya Fresh Gallery, Hartono Bukit Darmo, Lenmarc Mall Surabaya, Pakuwon Mall Surabaya
Hotel	Whiz Prime Hotel Darmo Harapan, Vasa Hotel Surabaya, Verwood Hotel
Apartemen	Puncak Permai Apartments
Perumahan	Darmo Harapan Regency, Perumahan Chofa
Sekolah	Elyon Christian School, Gloria Christian High School,
Fasilitas Umum dan Sosial	Gereja Katolik St Aloysius Gonzaga, Kejaksaan Negeri Surabaya

Berikut adalah deskripsi lebih detail terkait IPH School West Campus milik Perseroan.

a. Komplek SD – SMA IPH School West Campus



Bangunan sekolah terdiri dari tanah seluas 2.622 m², bangunan seluas ±4.557 m² dan sarana pelengkap yang terletak di Jalan Pattimura No. 2, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

Bangunan sekolah memiliki 5 lantai dengan ruang kelas sebanyak 21 ruang. Kapasitas siswa per ruang kelas adalah sebanyak 24 siswa. Ruang kelas SD berada di lantai 1 dan sebagian lantai 2, ruang kelas SMP berada di lantai 2, dan ruang kelas SMA berada di lantai 3.

Selain ruang kelas, gedung ini juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas baik untuk kegiatan belajar mengajar maupun kegiatan ekstrakurikuler seperti ruang guru, laboratorium, perpustakaan, kantin, UKS, ruang tamu, basketball court, studio musik, dan lain-lain.

Lokasi dan Peruntukan

Aset ini terletak di sebelah timur Jalan Pattimura, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan jarak radius:

- ± 20 meter di sebelah timur dari Kantor SCTV Jawa timur;
- ± 800 meter di sebelah timur dari Pasar Modern Puncak Permai;
- ± 1 kilometer di sebelah selatan dari Kantor Kejaksaan Negeri Surabaya;
- ± 2,5 kilometer di sebelah timur dari Mall Lenmarc.

Aset berada di kawasan komersial. Di kawasan ini telah banyak dibangun rumah tinggal, ruko, sekolah, pusat perbelanjaan dan sarana umum lainnya.

Keadaan dan Fasilitas Lingkungan

Bangunan-bangunan yang berdiri di daerah ini secara umum terdiri dari bangunan rumah tinggal dan ruko, sedang penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah keatas. Pada umumnya pemeliharaan jalan-jalan di daerah sekitar ini cukup terpelihara dengan baik, dengan lebar jalan ±16 meter, perkerasan aspal, dilengkapi dengan drainase terbuka, dan penerangan jalan 2 sisi.

Fasilitas umum seperti jaringan listrik, jaringan telepon serta jaringan air bersih tersedia di daerah ini, sedang angkutan umum melewati Jalan Pattimura yang berada di sebelah barat dari lokasi aset.

Analisis Tapak

Tapak properti ini terdiri dari sebidang tanah berbentuk tidak beraturan, letak tanah interior, dengan lebar sejajar Jalan Pattimura ±70 meter dan panjang ke belakang

±55 meter. Topografi tanah ini pada umumnya rata, tinggi bagian depan ±0,3 meter lebih tinggi dari permukaan jalan di depannya.

Batas-batas tanah dapat diuraikan sebagai berikut.

- Utara : Komplek ruko.
- Selatan : Makam.
- Timur : Komplek Ruko dan Makam.
- Barat : Jalan Pattimura.

Bangunan dan Sarana Pelengkap

Bangunan terdiri dari sekolah dan sarana pelengkap dengan detail sebagai berikut.

Sekolah

Bangunan ini adalah bangunan 5 lantai dengan spesifikasi sebagai berikut.

- Pondasi : Tiang pancang.
- Lantai : Keramik.
- Dinding : Batu bata dipleser dan dicat, sebagian spandek rangka baja.
- Atap : Dak beton spandek.
- Luas : 4.737 m².

Tempat Peristirahatan

Bangunan ini adalah bangunan 1 lantai dengan spesifikasi sebagai berikut.

- Pondasi : Batu kali.
- Lantai : Rabot beton.
- Dinding : Batu bata dipleser dan dicat.
- Atap : Dak beton.
- Luas : 8 m².

Sarana Pelengkap

Sarana pelengkap terdiri dari:

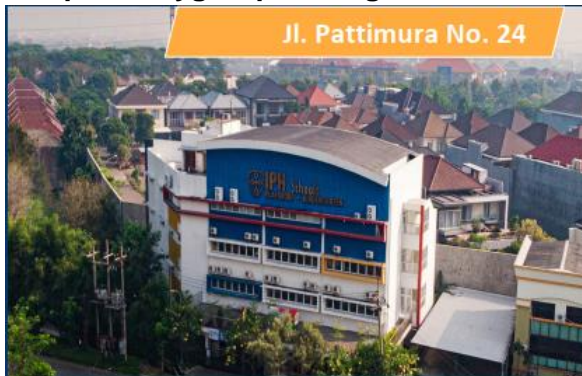
- Jaringan listrik : PLN dengan daya 197 Kva;
- Jaringan air : PDAM 1 persil;
- Kanopi/Teras : terbuat dari beton bertulang, plafon gypsum dengan atap dak beton dan lantai keramik lokal seluas ±110 m²
- Lapangan basket : terbuat dari rabot beton seluas ±162 m²
- Pagar keliling : terbuat dari teralis besi dan panel beton dengan tinggi ±1,5 meter

dan panjang ±223 meter.





b. Komplek Playgroup Kindegarten IPH School West Campus



Bangunan sekolah, yang terdiri dari tanah seluas 1.047 m², bangunan seluas ±2.398 m² dan sarana lengkapnya yang terletak di Jalan Pattimura No. 24, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

Bangunan sekolah memiliki 4 lantai dengan ruang kelas sebanyak 12 ruang. Kapasitas siswa per ruang kelas adalah sebanyak 20 siswa. Selain ruang kelas, bangunan ini juga memiliki hall yang digunakan untuk acara-acara di sekolah dengan kapasitas 300 orang. Gedung ini juga dilengkapi dengan fasilitas pendukung lainnya seperti ruang guru, ruang tunggu orangtua, kantin, playground, ruang bersama, dan lain-lain.

Lokasi dan Peruntukan

Aset ini terletak di sebelah timur Jalan Pattimura, Kelurahan Sonokwijen, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan jarak radius:

- ± 10 meter di sebelah timur dari Kantor SCTV Jawa timur;
- ± 700 meter di sebelah timur dari Pasar Modern Puncak Permai;
- ± 1 kilometer di sebelah selatan dari Kantor Kejaksaan Negeri Surabaya;
- ± 2,5 kilometer di sebelah timur dari Mall Lenmarc.

Aset berada di kawasan komersial. Di kawasan ini telah banyak dibangun rumah tinggal, ruko, sekolah, pusat perbelanjaan dan sarana umum lainnya.

Keadaan dan Fasilitas Lingkungan

Bangunan-bangunan yang berdiri di daerah ini secara umum terdiri dari bangunan rumah tinggal dan ruko, sedang penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah keatas. Pada umumnya pemeliharaan jalan-jalan di daerah sekitar ini cukup terpelihara dengan baik, dengan lebar jalan ±16 meter, perkerasan aspal, dilengkapi dengan drainase terbuka, dan penerangan jalan 2 sisi.

Fasilitas umum seperti jaringan listrik, jaringan telepon serta jaringan air bersih tersedia di daerah ini, sedang angkutan umum melewati Jalan Pattimura yang berada di sebelah barat dari lokasi aset.

Analisis Tapak

Tapak ini terdiri dari sebidang tanah berbentuk tidak beraturan, letak tanah interior, dengan lebar sejajar Jalan Pattimura ±30 meter dan panjang ke belakang ±27 meter. Topografi tanah ini pada umumnya rata, tinggi bagian depan ±0,3 meter lebih tinggi dari permukaan jalan di depannya.

Batas-batas tanah dapat diuraikan sebagai berikut.

- Utara : Komplek perumahan.
- Selatan : Jalan Pattimura.
- Timur : Komplek ruko.
- Barat : Komplek perumahan.

Bangunan dan Sarana Pelengkapya

Bangunan terdiri dari sekolah dan sarana pelengkapya dengan detail sebagai berikut.

Sekolah

Bangunan ini adalah bangunan 4 lantai dengan spesifikasi sebagai berikut.

- Pondasi : Tapak beton.
- Lantai : Keramik.
- Dinding : Batu bata dipleser dan dicat, sebagian spandek rangka baja.
- Atap : Dak beton spandek.
- Luas : 2.398 m².

Sarana Pelengkap

Sarana pelengkap terdiri dari:

- Jaringan listrik : PLN dengan daya 197 Kva;
- Jaringan air : PDAM 1 persil;
- Kanopi/Teras : terbuat dari beton bertulang, plafon gypsum dengan atap dak beton dan lantai keramik lokal seluas ±194 m²
- Pagar keliling : terbuat dari teralis besi dan panel beton dengan tinggi ±1,5 meter dan panjang ±92 meter.



c. Keunggulan Kompetitif

Keunggulan kompetitif properti milik Perseroan adalah sebagai berikut.

- Properti berada di kawasan Plaza Segi 8 Surabaya Barat yang merupakan kawasan komersil yang telah berkembang pesat dalam beberapa tahun terakhir. Berbagai properti komersil dan residensial untuk penduduk kalangan menengah ke atas telah dibangun di kawasan ini. Dengan kondisi seperti ini, maka pengembangan properti untuk international school yang dilakukan Perseroan tentu sesuai dengan profil demografi masyarakat di Kawasan Plaza Segi 8.
- Akses jalan menuju properti cukup lebar dan mudah dijangkau, namun tidak bising karena bukan berada di depan jalan raya. Sehingga lokasi properti cukup kondusif untuk kegiatan belajar mengajar di sekolah.
- Tenant Perseroan merupakan IPH School yang telah memiliki reputasi yang sangat baik di bidang pendidikan dengan fasilitas sekolah yang lengkap sehingga hal ini menjadi *competitive advantage* terhadap sustainability dari bisnis Perseroan.

4. Gambaran Bisnis dan Persaingan Usaha

PT Multisarana Intan Eduka Tbk adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan properti untuk pendidikan. Perseroan bekerja sama dengan yayasan atau institusi penyelenggara pendidikan ("Partner") dalam menjalankan bisnisnya. Dalam skema kerjasama ini, Perseroan bertindak sebagai penyedia tanah dan bangunan gedung sekolah berikut fasilitas berikut sarana prasarana pendukungnya sementara Partner akan menjadi pengguna properti yang disediakan untuk kegiatan belajar mengajar di sekolah. Perseroan juga akan menyediakan jasa manajemen supervisi dan pengelolaan properti untuk menunjang aktivitas di sekolah. Berdasarkan pengalaman sebelumnya, kontrak kerjasama ini disepakati untuk jangka waktu panjang (lebih dari 20 tahun). Atas layanan yang diberikan, Partner akan membayar kepada Perseroan:

- a. Biaya Sewa dengan besaran yang akan memperhitungkan jumlah siswa dikalikan nilai ekonomis yang disepakati bersama, dengan tetap menggunakan besaran biaya sewa minimum tertentu (mana lebih besar);
- b. Biaya jasa manajemen supervisi dan pengelolaan properti, dimana seluruh biaya termasuk namun tidak terbatas pada listrik, kebersihan, keamanan, dan perawatan, akan dibebankan atau ditanggung langsung oleh Partner, dan tugas Perseroan sebatas pada supervisi dan monitoring pelaksanaan pekerjaan vendor/mitra yang ditunjuk.

Beberapa benefit yang didapat oleh Partner dengan kerjasama ini adalah sebagai berikut.

- a. Mendukung pengembangan sekolah yang memerlukan biaya investasi besar, terutama yang berkaitan dengan pengadaan gedung sekolah.
- b. Memberikan sekolah akses atas pengelolaan properti yang profesional.
- c. Membantu sekolah menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan properti sekolah.
- d. Menjaga agar fokus Partner tetap tertuju pada proses edukasi tanpa harus memikirkan pengelolaan dan perawatan gedung sekolah.

Di Indonesia, tidak terdapat perusahaan yang memiliki bisnis yang sejenis dengan Perseroan. Namun demikian, sebagai gambaran umum berikut adalah profil dari perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan infrastruktur pendidikan seperti Perseroan.

a. Education Services Ltd

Education Services Ltd adalah perusahaan swasta yang telah menyediakan layanan manajemen properti dan pengelolaan keuangan untuk sektor pendidikan di Selandia Baru yang telah berpengalaman selama lebih dari 30 tahun.

Education Services Ltd menyediakan jasa yang berkaitan dengan sekolah sebagai berikut.

- a. Jasa yang berkaitan dengan pembangunan gedung sekolah mulai dari pengurusan perizinan, konsultasi perencanaan pembangunan, jasa arsitektur, tender dan supervisi konstruksi sekolah.
- b. Jasa manajemen pengelolaan administrasi dan keuangan sekolah seperti pembukuan keuangan bulanan sekolah, rekonsiliasi akun bank sekolah, inventarisasi aset, pembuatan laporan keuangan tahunan, pengelolaan proses audit laporan keuangan, analisis laporan keuangan & budgeting, dan lain-lain.

b. APL Property

APL Property merupakan penyedia layanan profesional yang berkaitan dengan properti yang dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan entitas Pemerintah, Pemerintah Daerah/otoritas teritorial, organisasi komersial, dan pemilik properti pribadi di Selandia Baru. Di segmen pendidikan, APL Property adalah vendor resmi Kementerian Pendidikan yang mendedikasikan diri untuk membantu eksekutif sekolah dalam merencanakan kebutuhan properti sekolah. APL Property bertanggung jawab atas segala hal yang berkaitan dengan pembangunan sekolah mulai dari mengurus hal-hal administratif berikut perizinan yang berkaitan dengan pembangunan, mengelola tender, jasa arsitek, fitout, dan pengawasan konstruksi. Dengan pengalaman yang dimiliki, APL Property memastikan agar timeline proyek properti sekolah ini dapat selaras dengan rencana kegiatan belajar mengajar di sekolah.

5. Strategi Usaha Perseroan

Strategi perseroan menghadapi persaingan adalah dengan adalah sebagai berikut.

- a. Menyesuaikan tata ruang dan pengadaan fasilitas-fasilitas gedung milik PT Multisarana Intan Eduka Tbk sejalan dengan kebutuhan IPH School yang merupakan sekolah internasional.
- b. Terus berupaya menjalin kerjasama dengan pihak pengelola pendidikan lain (pihak ketiga) untuk menyediakan infrastruktur pendidikan berkualitas di Indonesia.
- c. Terus berupaya mempertahankan standar kualitas yang prima guna memberikan layanan infrastruktur terbaik bagi para tenant antara lain melalui pengecekan dan perawatan gedung secara berkala untuk memastikan bahwa gedung sekolah dapat digunakan secara layak sesuai fungsinya untuk kebutuhan tenant.
- d. Melakukan pengikatan kontrak sewa jangka panjang kepada tenannya sehingga diharapkan dapat mengurangi potensi ketidakpastian dari pendapatan sewa kedepannya.
- e. Bekerja sama dengan tenant untuk menggali potensi atas kebutuhan properti untuk pendidikan diluar lokasi eksisting Perseroan yang dapat dikembangkan menjadi fasilitas pendidikan yang komersil kedepannya.
- f. Bersama dengan tenant menjaga reputasi dari gedung sekolah yang dikelola oleh Perseroan.

6. Prospek Usaha

a. Overview Ekonomi Makro Indonesia

Situasi perekonomian global hingga kuartal ketiga tahun 2022 masih mengalami tekanan yang terutama diakibatkan oleh kondisi gejolak geopolitik global. International Monetary Fund (IMF) melalui publikasinya dalam World Economic Outlook edisi Oktober 2022 memproyeksikan pertumbuhan perekonomian global tahun 2022 hanya mencapai 3,2% (YoY) atau berada di bawah pertumbuhan ekonomi global tahun lalu yang sebesar 6,0% (YoY). Perlambatan pertumbuhan perekonomian global tersebut tercermin dari perlambatan laju pertumbuhan ekonomi negara-negara besar seperti Amerika Serikat, Rusia, China, dan Uni Eropa.

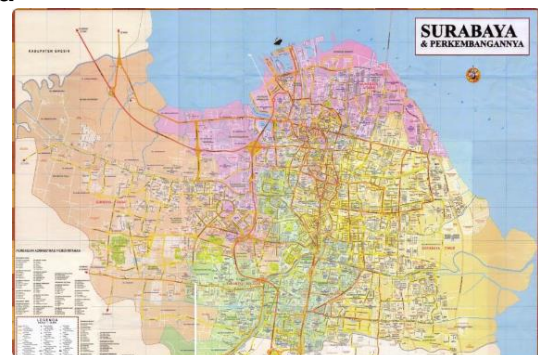
Berbeda dengan kondisi negara-negara maju tersebut, pertumbuhan perekonomian negara ASEAN-5 (Indonesia, Malaysia, Filipina, Thailand, dan Vietnam) diproyeksikan dapat bertumbuh menjadi sebesar 5,3% (YoY) atau berada di atas

pertumbuhan ekonomi ASEAN-5 di tahun lalu yang sebesar 3,4% (YoY). Perekonomian Indonesia diperkirakan mampu melanjutkan pemulihan ekonomi di tengah tekanan inflasi global dan perlambatan ekonomi beberapa negara pada keseluruhan tahun 2022. Banyak negara telah menunjukkan perlambatan perkembangan ekonomi dan peningkatan tekanan inflasi sehingga mengindikasikan bahwa semakin kuat dan dekat pada risiko stagflasi. Indonesia tetap harus mewaspadaai risiko dan dampak yang ditimbulkan seperti ketegangan geopolitik yang masing meningkat, pengetatan kebijakan moneter global, dan kenaikan harga komoditas.

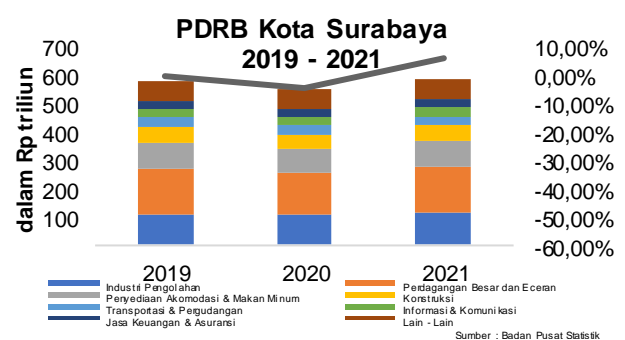
Berdasarkan data Berita Resmi Statistik dari Badan Pusat Statistik (BPS) per November 2022 yang menunjukkan pertumbuhan ekonomi Indonesia di kuartal ketiga tahun 2022 yang telah mencatatkan pertumbuhan sebesar 5,72% (YoY). Pertumbuhan tersebut disumbang oleh sektor Industri Pengolahan (Manufaktur) yakni sebesar 0,99% (YoY) dan sektor Transportasi & Pergudangan yakni sebesar 0,90% (YoY).

b. Overview Ekonomi Makro Kota Surabaya

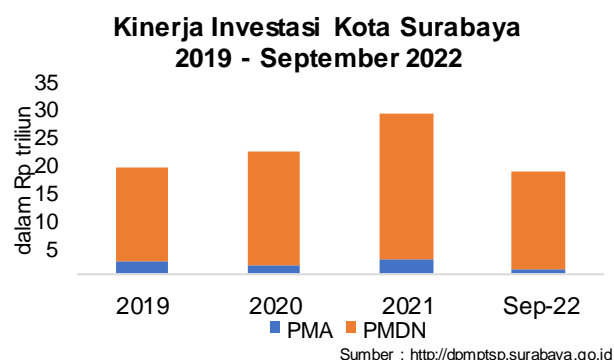
Kota Surabaya sebagai ibukota Provinsi Jawa Timur terletak di tepi pantai utara Provinsi Jawa Timur atau tepatnya berada diantara 7° 9' - 7° 21' Lintang Selatan dan 112° 36' - 112° 54' Bujur Timur. Wilayahnya berbatasan dengan Selat Madura di sebelah Utara dan Timur, Kabupaten Sidoarjo di sebelah Selatan dan Kabupaten Gresik di sebelah Barat. Luas wilayah Kota Surabaya adalah 52.087 Hektar, dengan luas daratan 33.048 Hektar atau 63,45% dan luas wilayah laut yang dikelola oleh Pemerintah Kota sebesar 19.039 Hektar atau 36,55%. Secara Topografi Kota Surabaya 80% dataran rendah, dengan ketinggian 3 – 6 meter di atas permukaan air laut, kecuali di bagian selatan terdapat dua bukit landai di daerah Lidah (Kecamatan Lakarsantri) dan Gayungan dengan ketinggian 25 – 50 meter di atas permukaan air laut. Jenis batuan yang ada terdiri dari 4 jenis yang pada dasarnya merupakan tanah liat atau unit-unit pasir.



Dari sisi pertumbuhan ekonomi, hingga tahun 2021, Kota Surabaya mencatatkan pertumbuhan sebesar 6,44%, sedikit lebih tinggi dari PDB nasional sebesar 5,02%. Kontributor utama perekonomian Surabaya berasal dari sektor perdagangan besar dan eceran (27,70%), industri pengolahan (19,24%), dan penyediaan akomodasi dan makanan (15,49%).



Dari sisi investasi, dalam 4 tahun terakhir penanaman modal di Kota Surabaya didominasi oleh penanaman modal dalam negeri (PMDN). Selama periode 2019 – 2021, investasi tercatat tumbuh rata-rata sebesar 23,57% p.a. Per 30 September 2022, penanaman modal



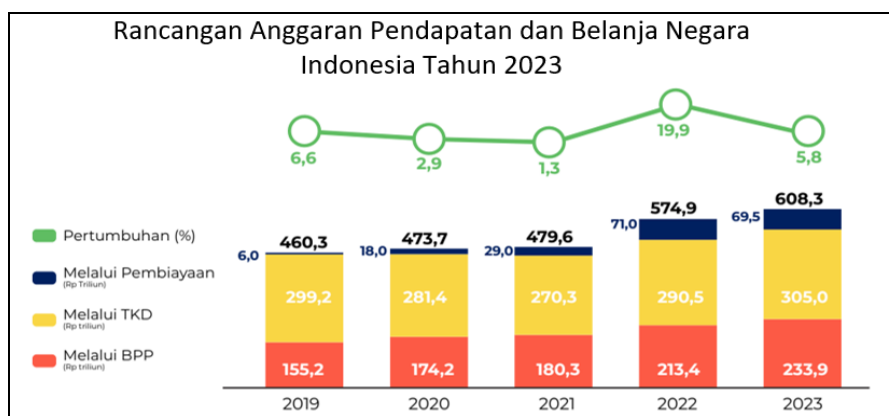
Kota Surabaya secara keseluruhan tercatat sebesar Rp18,58 triliun, terdiri dari PMDN sebesar Rp17,51 triliun dan penanaman modal asing (PMA) sebesar Rp1,07 triliun.

Dari segi industri, PMDN Surabaya terbesar dikontribusikan oleh sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran (33,61% dari PMDN) per 30 September 2022, disusul oleh hotel & restoran (16,73% dari PMDN), dan industri logam & bukan mesin (13,16% dari PMDN). Sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran menjadi sektor yang paling berkontribusi terhadap PMDN Surabaya sejak tahun 2021. Dari sisi lokasi, PMDN Surabaya terbesar tercatat di Kecamatan Dukuh Pakis (22,14% dari total PMDN) untuk periode yang sama.

Sementara PMA Surabaya didominasi oleh sektor perdagangan & reparasi (35,45% dari PMA), disusul oleh sektor transportasi, gudang, dan telekomunikasi (16,60% dari PMA), dan jasa lainnya (10,28% dari PMA) per 30 September 2022. Investasi asing di Surabaya terutama berasal dari Belanda, Singapura, dan China. Dari sisi lokasi, PMA Surabaya terbesar tercatat di Kecamatan Dukuh Pakis (22,14% dari PMA) untuk periode yang sama.

c. Overview Sektor Pendidikan di Indonesia

Indonesia menjadi salah satu negara dengan belanja publik untuk pendidikan terbesar di Asia, namun Indonesia terhitung masih tertinggal dibandingkan dengan Vietnam, Malaysia bahkan Timor Leste. Kendati demikian, Pemerintah Indonesia memiliki komitmen yang baik untuk meningkatkan kualitas pendidikan guna mempersiapkan Sumber Daya Manusia (SDM) yang berkualitas unyuk dapat bersaing pada kancah Internasional. Dalam dua dekade terakhir, perlahan-lahan pemerintah Indonesia telah melakukan reformasi pada sektor pendidikan. Hal ini dapat dilihat dari adanya peningkatan pertumbuhan dalam belanja pemerintah pusat untuk anggaran pendidikan (*mandatory spending*) telah dialokasikan sebesar 20 persen dari APBN sejak tahun 2009.



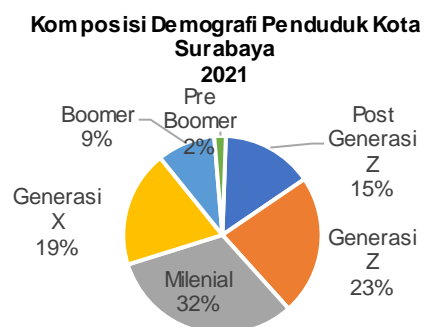
Sumber: Kementerian Keuangan

Sektor pendidikan menjadi yang sektor yang mendapatkan alokasi tertinggi dalam sedekade terakhir yakni mencapai Pemerintah Rp608,3 triliun dalam Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (RAPBN) 2023 mencapai 20% dari rencana belanja negara tahun 2023 yang totalnya Rp3.041,7 triliun. Presiden Jokowi secara tegas menyatakan bahwa anggaran tersebut difungsikan untuk meningkatkan produktivitas dan menyiapkan sumber daya manusia (SDM) masa depan. Adanya mandatory spending juga terlihat dari membaiknya akses terhadap pendidikan yang ditunjukkan dari angka partisipasi sekolah yang semakin meningkat. Namun demikian, masih banyak output/outcome yang perlu perbaikan. Skor PISA (Programme for International Student Assessment), HCI (Human Capital Index), kompetensi guru, dan ketimpangan kualitas pendidikan antar daerah

merupakan sedikit dari indikator kinerja pendidikan yang masih memerlukan perhatian serius dari pemerintah.

d. Overview Sektor Pendidikan Kota Surabaya

Surabaya merupakan salah satu kota besar di Indonesia. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, tercatat jumlah penduduk di kota ini per tahun 2021 adalah sebesar 2,88 juta jiwa, dimana 28% dari penduduk ini tergolong dalam Generasi Z dan Post Generasi Z yang mayoritas berada pada usia sekolah. Kota Surabaya pada tahun 2021 memiliki laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,28%.



Sumber : Badan Pusat Statistik

Kepadatan penduduk di Kota Surabaya tahun 2021 mencapai 8.612 jiwa/km². Angka kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Simokerto sebesar 33.108 jiwa/km² dan kepadatan terendah di Kecamatan Benowo sebesar 2.839 jiwa/km².

Dengan jumlah penduduk sebesar ini, kebutuhan akan pendidikan tentu menjadi sangat krusial. Para orang tua tentu ingin mendidik anaknya di sekolah yang berkualitas agar kebutuhan pendidikan sang anak dapat terpenuhi. Setiap tahun ajaran baru, banyak orang tua mendaftarkan anaknya di berbagai sekolah. Berikut adalah profil data pendidikan di Kota Surabaya dalam 3 tahun terakhir.

Profil Data Pendidikan Kota Surabaya 2020 - 2022

Tahun Ajaran	Sekolah	SD/MI		SMP/MTs			SMA/MA/SMK		
		Guru (jiwa)	Siswa (jiwa)	Sekolah	Guru (jiwa)	Siswa (jiwa)	Sekolah	Guru (jiwa)	Siswa (jiwa)
2021/2022	810	14.137	269.772	378	6.994	123.655	269	6.972	123.507
2020/2021	651	12.128	241.932	322	6.424	114.720	246	6.359	118.458
2019/2020	828	13.918	280.271	374	7.057	124.218	269	6.359	126.969

Sumber: Badan Pusat Statistik

Jumlah sekolah SD/MI selama periode 2021/2022 yang tercatat pada Kementerian Pendidikan sebanyak 810 sekolah dengan jumlah murid 269.772, SMP/MTs sebanyak 378 sekolah dengan jumlah murid 123.655, dan SMA/MA/SMK sebanyak 269 sekolah dengan murid sebanyak 123.507.

Angka Partisipasi Kasar (APK) sekolah dasar di Kota Surabaya tahun 2021 sebesar 98,24%. APK lebih kecil dari 100% mengindikasikan tidak ada proporsi penduduk pada tingkat sekolah dasar yang usianya melebihi usia murid SD (7-12 tahun) atau kurang dari usia murid SD.

Sementara itu, APM SD/MI Kota Surabaya pada tahun 2021 sebesar 102,8%. Hal ini mengindikasikan bahwa proporsi penduduk usia 7-12 tahun sudah bersekolah sesuai jenjang pendidikannya (SD/MI).

Berdasarkan data tersebut, tercatat bahwa pelajar SD/MI Kota Surabaya cenderung melanjutkan jenjang pendidikan menengahnya ke SMP/MTs di Surabaya dalam 3 tahun terakhir. Begitu pula pelajar SMP di Surabaya cenderung untuk melanjutkan pendidikannya ke SMA/SMK/MA di Surabaya. Hal ini menandakan bahwa kualitas pendidikan di Kota Surabaya sudah cukup baik sehingga masyarakat mempercayai pendidikan lanjut anaknya di Kota ini.

e. Prospek Perseroan

Berdasarkan pemaparan di atas, Surabaya sebagai salah satu kota besar di Indonesia memiliki prospek yang baik di dunia pendidikan. Hal ini tentunya juga menandakan prospek yang positif bagi seluruh infrastruktur dan fasilitas pendukung proses kegiatan belajar mengajar di sekolah, termasuk bisnis yang dijalankan Perseroan. Sehingga Perseroan tentu akan mengoptimalkan potensi-potensi pengadaan fasilitas untuk sekolah kedepannya.

Perseroan juga berencana untuk mengembangkan fasilitas pendidikan di kota-kota lain di Indonesia dalam 2 sampai 3 tahun ke depan. Dalam mengimplementasikan rencana ini, tentunya Perseroan telah melakukan penjajakan yang mendalam guna menemukan lokasi-lokasi paling potensial dalam pengembangan bisnisnya. Perseroan optimistis akan dapat mewujudkan rencana ekspansi tersebut dengan mereplikasi kesuksesan di Kota Surabaya.

Saat ini Perseroan telah mengadakan kerjasama dengan Yayasan Bukit Pengharapan Bangsa (“Yayasan BPB”) yang sedang mengembangkan kegiatan usahanya dengan membuka beberapa titik sekolah baru di wilayah Karanganyar, Jawa Tengah, dan Wilayah Bali. Dalam kerjasama ini, Perseroan berperan sebagai penyedia sarana dan prasarana pendidikan yang dibutuhkan guna mendukung rencana ekspansi ini, sesuai dengan spesifikasi tertentu yang dibutuhkan oleh yayasan tersebut. Benefit dari kerjasama ini bagi yayasan adalah dapat lebih berfokus pada proses edukasi yang akan diselenggarakan, sementara segala hal yang berkaitan dengan infrastruktur dan sarana prasarana pendidikan menjadi tanggung jawab Perseroan.

Luas area tanah dan bangunan dari masing-masing sekolah yang akan dibangun adalah sebesar 1.500 m² dan 2.300 m². Kerjasama ini rencananya akan dilaksanakan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 20 tahun dan dapat diperpanjang setelahnya. Perseroan akan mendapat benefit sebagai penyedia fasilitas sekolah berupa pendapatan sewa dan pendapatan jasa manajemen supervisi dan pengelolaan properti. Kerjasama ini tentunya akan meningkatkan skala bisnis dan profitabilitas PT Multisarana Intan Eduka Tbk kedepannya.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, manajemen Perseroan bermaksud membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak - banyaknya 50% (lima puluh persen) dimulai tahun 2024 berdasarkan laba bersih tahun buku 2023. Besarnya pembagian dividen akan bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya, serta kebijakan Perseroan dalam penggunaan laba bersih, penentuan jumlah penyisihan untuk dana cadangan, dan pembagian dividen tersebut akan diputuskan oleh para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dengan ketentuan Pasal 71 UU PT.

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

Riwayat Pembagian Dividen

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah membagikan dividen kepada pemegang saham Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

1. dividen saham sebesar Rp7.400.000.000,- (tujuh miliar empat ratus juta rupiah) dan dividen tunai sebesar Rp1.000.000.000,- tanggal 8 Desember 2022;
2. dividen tunai sebesar Rp1.000.000.000,- tanggal 10 Oktober 2022;
3. dividen tunai sebesar Rp1.000.000.000,- tanggal 19 Januari 2022.

TIDAK ADA *NEGATIVE COVENANTS* YANG DAPAT MENGHAMBAT PERSEROAN UNTUK MELAKUKAN PEMBAGIAN DIVIDEN KEPADA PEMEGANG SAHAM

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Akuntan Publik	:	KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono
Konsultan Hukum	:	Imran Muntaz & Co.
Notaris	:	Fathiah Helmi, S.H.
Biro Administrasi Efek	:	PT Bima Registra

PARA PROFESI DAN LEMBAGA PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI MENYATAKAN BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM.

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Mengingat bahwa pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham akan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No.41/2020 dan SE OJK No.15/2020, maka Prospektus dapat diunduh secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Selain itu, pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan akan dilakukan secara otomatis melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Keterangan selanjutnya dapat diperoleh melalui Penjamin Pelaksanan Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek, dan Biro Administrasi Efek di bawah ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT MNC Sekuritas
MNC Financial Center 16th Floor, Jalan Kebon Sirih Kav. 21-27, RT.15/RW.7, Kb. Sirih,
Kec. Menteng, Jakarta, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10340
No. Telp. (021) 29803111
Email: ib.mncs@mncgroup.com

PT KB Valbury Sekuritas
Sahid Sudirman Center Lt 41 Unit AC
Jl. Jenderal Sudirman No. 86, Jakarta Pusat 10220
No. Telp. (021) 2509 8300

BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Bima Registra
Satrio Tower , 9th Floor A2
Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 Kuningan Setiabudi - Jakarta Selatan
No. Telp. 021 2598 4818
Email: ipo@bimaregistra.co.id