

**PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN INFORMASI  
ATAS KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM  
MENGENAI RENCANA PENAMBAHAN MODAL TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU  
PT KOTA SATU PROPERTI TBK**

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu



**PT KOTA SATU PROPERTI TBK**

**(“PERSEROAN”)**

Berkedudukan di Kota Semarang - Jawa Tengah,  
Indonesia

**Kegiatan Usaha:**

Bergerak dalam bidang usaha Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan

**Kantor Pusat:**

Jl. MT Haryono

Ruko The Amaya CA

1-3 Ungaran

Kabupaten Semarang - Jawa Tengah - 50511

Telp: (024) 8311 001, (024) 7690 1000

Fax: (024) 7690 1749

Email : corsec@kotasatu.com

[www.kotasatuproperti.com](http://www.kotasatuproperti.com)

Dengan mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“POJK 14/2019”), Perseroan berencana untuk melakukan penerbitan sebanyak 137.500.000 (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu) saham biasa Seri B Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“Rencana Penambahan Modal”). Sehubungan dengan Rencana Penambahan Modal, Perseroan bermaksud untuk meminta persetujuan dari para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) yang akan diselenggarakan pada hari Rabu, 23 Juni 2021.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Semarang pada tanggal 17 Mei 2021,

## DEFINISI DAN SINGKATAN

Istilah-istilah yang digunakan dalam Informasi Kepada Pemegang Saham mempunyai arti sebagai berikut:

Perseroan	PT Kota Satu Properti Tbk
BEI	PT Bursa Efek Indonesia
Hari Bursa	Hari dimana Bursa menyelenggarakan Kegiatan Bursa Efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek tersebut.
PMTHMETD	Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu
OJK	Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia yaitu Lembaga yang independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sector perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, Lembaga pembiayaan, dan Lembaga keuangan lainnya.
Penambahan Modal	Aksi Korporasi Perseroan mengenai Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu
POJK 14/2019	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tanggal 29 April 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
POJK 15/2020	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 Tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
Peraturan BEI No.I-A/2018	Peraturan BEI Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat, Lampiran dari Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No.Kep-00183/BEI/12-2018, tanggal 26 Desember 2018.
Akta No. 09/2020	Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 09, tanggal 30 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Retno Hertiyanti, S.H., M.H. Notaris di Semarang
Rencana Penambahan Modal	Rencana Perseroan untuk melakukan penerbitan sebanyak 137.500.000 (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu) saham biasa Seri B Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
RUPSLB	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa
Menkumham	Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

## I. INFORMASI MENGENAI PENAMBAHAN MODAL TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU TAHUN 2020

### 1. INFORMASI TENTANG PERSEROAN

#### A. *Riwayat Singkat Perseroan*

Perseroan didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia atas dasar Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 6 tanggal 3 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Kota Semarang, yang telah mendapat pengesahan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“Menkumham”) berdasar Surat Keputusan Nomor AHU-58590.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 19 November 2012.

Sejak pendirian Perseroan, Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 09, tanggal 30 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Retno Hertiyanti S.H., M.H., Notaris di Semarang dan penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan HAM RI, sebagaimana tertera dalam surat tertanggal 30 Desember 2020 nomor AHU-AH.01.03-00425414.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha utama Perseroan adalah Real Estat termasuk tetapi tidak terbatas pada kegiatan sebagai berikut :

1. Kegiatan Usaha Utama : menjalankan usaha usaha dibidang Real Estate, termasuk tetapi tidak terbatas pada :
  - a. Melakukan pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen, dan bertindak sebagai pengembang;
  - b. Melakukan kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan, dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah pindah;
  - c. Melakukan kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat, serta pengelolaan real estat.
2. Kegiatan Usaha Penunjang
  - a. Melakukan kegiatan usaha pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis, seperti kegiatan bisnis berskala kecil dan menengah;

- b. Melakukan penyediaan sebuah gabungan jasa penunjang seperti pembersihan interior umum, pemeliharaan pembuangan sampah, penjagaan dan pengamanan, pengiriman surat, penerimaan tamu, pencucian pakaian dan jasa yang berhubungan untuk menunjang operasional dalam fasilitas klien.
- c. Melakukan pembersihan eksterior dari semua jenis bangunan, termasuk kantor, pabrik, toko, Lembaga dan tempat bisnis dan professional lainnya serta bangunan untuk tempat tinggal atau pemukiman multiunit, pembersihan khusus bangunan seperti pembersihan jendela, cerobong asap, dan tungku perapian kompor, tungku bakar, tempat pembakaran sampah, ketel atau alat perebus, pipa atau saluran ventilasi, pembuangan gas atau uap, jasa pembersihan jalan, dan jasa pembersihan bangunan serta industry lainnya.
- d. Melakukan penanaman, perawatan dan perbaikan taman dan kebun untuk perumahan, Gedung-gedung, tanah lapang umum dan jalan tol, aliran air dan taman lain.

#### **B. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan**

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Kota Satu Properti Tbk No. 4, tanggal 21 Februari 2020, yang dibuat dihadapan Retno Hertiyanti, SH., M.H., Notaris di Kota Semarang yang telah diterima oleh Menkumham berdasar Penerimaan Pemberitahuan No AHU-AH.01.03-0110216 tertanggal 27 Februari 2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

##### **Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Herowiratno Gunawan  
Komisaris Independen : Hengky Susanto

##### **Direksi**

Direktur Utama : Johan Prasetyo Santoso  
Direktur : Hanna Priskilla Rahardja

#### **C. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan**

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek (BAE) Perseroan yaitu PT Adimitra Jasa Korpora, Komposisi pemegang saham Perseroan per 30 April 2021 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Seri	Nominal Per Saham (Rp)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	A	100	1,250,000,000	125,000,000,000	
	B	50	3,500,000,000	175,000,000,000	
Modal Ditempatkan dan disetor penuh					
PT Kota Satu Indonesia (Pengendali)	A	100	456,250,000	45,625,000,000	33.182
Asuransi Jiwa Wanaartha, PT	A	100	120,073,800	12,007,380,000	8.733
Martinus G W Liman	A	100	75,000,000	7,500,000,000	5.455
Anton Stefian Dwi Kristanto	A	100	12,500,000	1,250,000,000	0.909
	B	50	125,000,000	6,250,000,000	9.091
Pemegang Saham dibawah 5%	A	100	584,176,200	58,199,870,000	42.49
Direksi dan Komisaris					
- Herowiratno Gunawan	A	100	2,000,000	200,000,000	0.15
<b>Jumlah Modal ditempatkan dan disetor penuh</b>			<b>1,375,000,000</b>	<b>131,032,250,000</b>	<b>100</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	B		<b>3,375,000,000</b>	<b>168,976,750,000</b>	

Seperti terlihat dalam Susunan Pemegang Saham Perseroan diatas, bahwa PT Kota Satu Indonesia adalah sebagai Pengendali Perseroan. Rencana Penambahan Modal ini tidak mengakibatkan perubahan pengendali di Perseroan.

## 2. PENDAHULUAN RENCANA PENAMBAHAN MODAL

Perseroan berencana untuk melaksanakan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“PMTHMETD”) dengan mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“POJK 14/2019”) dalam rangka selain untuk memperbaiki posisi keuangan.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 09, tanggal 30 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Retno Hertiyanti, S.H., M.H. Notaris di Semarang dan penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan HAM RI, sebagaimana tertera dalam surat tertanggal 30 Desember 2021 nomor AHU-AH.01.03-0425414 (“Akta No. 09/2020”). Akta No. 09/2020 memuat penyusunan kembali Pasal 4 ayat 1 dan Pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan tentang Perubahan Peningkatan Modal ditempatkan dan disetor dan penerbitan saham seri B dengan nominal Rp.50,- bahwa modal dasar perseroan adalah sebesar Rp 300.000.000.000,- (tiga ratus miliar rupiah) terbagi atas 1.250.000.000 (satu miliar duaratus limapuluh juta) saham seri A, masing-masing saham bernilai nominal Rp.100,- (seratus rupiah) dan 3.500.000.000 (tiga miliar limaratus juta) saham seri B, masing-masing saham bernilai nominal Rp.50,- (limapuluh rupiah). Dari modal dasar tersebut jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh adalah sebanyak 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta)

saham seri A dan 125.000.000 (seratus duapuluh lima juta) saham seri B. Selanjutnya merujuk pada POJK 14/2019 Pasal 8C bahwa Perseroan hanya dapat meningkatkan maksimal 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh atau modal Perseroan yang tercantum dalam Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang telah diberitahukan dan diterima Menkumham pada saat pengumuman RUPSLB mengenai Penambahan Modal, sehingga Perseroan berencana akan menerbitkan saham baru sebanyak banyaknya 10% (sepuluh persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan atau jumlah sebesar 137.500.000 (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu) saham seri B dengan nilai nominal Rp. 50,-. Saham yang baru dikeluarkan tersebut merupakan saham biasa dengan seri B yang memiliki hak yang sama dengan saham biasa Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh sebelumnya dan saham baru ini akan dicatatkan di BEI.

Dengan mengacu pada POJK 14/2019, Rencana Penambahan Modal dimaksud dalam Keterbukaan Informasi ini harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 Juni 2021. Oleh karenanya Perseroan menyampaikan informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada Pemegang Saham Perseroan mengenai Rencana Penambahan Modal yang akan dilaksanakan.

Berkenaan dengan penyampaian informasi mengenai Rencana Penambahan Modal yang akan diajukan persetujuannya pada RUPSLB tanggal 23 Juni 2021, sampai dengan saat ini tidak ada keberatan dari pihak pihak manapun terkait dengan Rencana Penambahan Modal oleh Perseroan.

### **3. ALASAN DAN TUJUAN PENAMBAHAN MODAL**

Pandemi Covid-19 yang melanda berbagai aspek di dunia sejak akhir tahun 2019, salah satunya menimbulkan dampak terkontraksinya ekonomi Indonesia. Hal tersebut juga turut berimbas pada kinerja perusahaan. Pada tahun 2021 ini Perusahaan masih terus berupaya untuk terus meningkatkan kinerja dan memperkuat struktur permodalan Perseroan. Alternatif pendanaan dalam rangka peningkatan modal disetor adalah pengeluaran saham dari portepel dengan mekanisme penambahan modal tanpa memberikan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan POJK No. 14 Tahun 2019. Tujuan dari dilaksanakannya Rencana Penambahan Modal ini adalah untuk memperkuat struktur permodalan Perseroan yaitu menambah modal kerja Perseroan dan membayar utang Perseroan kepada Bank .

### **4. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PELAKSANAAN PENAMBAHAN MODAL**

Rencana penggunaan dana yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan Rencana Penambahan Modal setelah dikurangi dengan biaya-biaya terkait Penambahan Modal ini akan digunakan untuk memperkuat struktur permodalan Perseroan yaitu menambah modal kerja Perseroan dan membayar utang Perseroan kepada Bank.

Informasi tersebut merupakan rencana penggunaan hasil penambahan modal dengan asumsi bahwa RUPS menyetujui rencana penambahan modal yang diajukan Perseroan yaitu sejumlah 137.500.000 (seratus tigapuluh tujuh juta lima ratus ribu) saham dengan nilai nominal Rp.50,- sehingga diperoleh tambahan modal sebesar Rp 6.875.000.000,- (enam miliar delapanratus tujuh puluh lima juta rupiah).

## 5. RESIKO ATAU DAMPAK KEPADA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Dengan adanya sejumlah saham baru yang dikeluarkan dalam pelaksanaan Penambahan Modal, maka presentase kepemilikan saham masing masing pemegang saham Perseroan akan mengalami dilusi dan harga pelaksanaan ditentukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal. Dilusi yang dapat dialami oleh pemegang saham Perseroan saat ini jika dilaksanakan Penambahan Modal adalah 9.09% (sembilan koma nol sembilan persen), namun jumlah saham yang dimiliki masing masing Pemegang Saham Perseroan sebelum dan setelah pelaksanaan Penambahan Modal tidak mengalami perubahan.

## 6. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PENAMBAHAN MODAL

Penambahan Modal dapat dilaksanakan maksimum selama 2 tahun terhitung sejak tanggal persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang menyetujui Penambahan Modal ini, yaitu sampai dengan tanggal 23 Juni 2023.

Rencana Penambahan Modal akan dilaksanakan dengan jadwal yang akan disampaikan melalui keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam POJK 14/2019.

Periode Pelaksanaan Rencana Penambahan Modal adalah sebagai berikut :

Tanggal RUPSLB yang menyetujui Rencana Penambahan Modal	23 Juni 2021
Permohonan Pencatatan saham dari Rencana Penambahan Modal ke BEI	25 Juni 2021
Pemberitahuan kepada OJK dan Pengumuman Pelaksanaan Rencana Penambahan Modal kepada masyarakat	28 Juni 2021
Tanggal Pelaksanaan Rencana Penambahan Modal	5 Juli 2021
Pemberitahuan kepada OJK dan Masyarakat mengenai hasil Rencana Penambahan Modal	7 Juli 2021

## 7. CALON PEMODAL

Calon Pemodal adalah investor yang tidak terafiliasi dengan Perseroan (Pihak Ketiga).

## 8. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Rencana Penambahan Modal ini memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") yang akan diselenggarakan pada :

Hari/Tanggal : Rabu, 23 Juni 2021

Waktu : 11.00 WIB

Tempat : Allstay Hotel Semarang, Sphere Room Lt.8

Jl. Veteran no.51 Semarang – Jawa Tengah

Mata Acara terkait Rencana Penambahan Modal yang akan dimintakan persetujuannya dalam RUPSLB adalah sebagai berikut :

1. Persetujuan Penambahan Modal Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 10% (sepuluh persen) dari modal disetor melalui mekanisme Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang pasar modal khususnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("POJK No.14/POJK.04/2019").
2. Persetujuan pemberian wewenang dan kuasa dengan hak substitusi kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala tindakan sehubungan dengan keputusan pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa HMETD ini, termasuk tapi tidak terbatas untuk menyatakan/menuangkan keputusan tersebut dalam akta-akta yang dibuat di hadapan Notaris, untuk merubah, menyesuaikan dan/atau menyusun kembali ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan berikut perubahan atau pembaharuannya, dan selanjutnya untuk menyampaikan pemberitahuan atas keputusan Rapat ini kepada instansi yang berwenang serta melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

RUPSLB dapat dilangsungkan jika dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.

Keputusan RUPSLB adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.

#### RUPSLB KEDUA

Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud RUPSLB pertama tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPSLB kedua dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali yang hadir dalam RUPSLB.

Keputusan RUPSLB kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali yang hadir dalam RUPSLB.

#### RUPSLB KETIGA

Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPSLB kedua tidak tercapai, RUPSLB ketiga dapat dilangsungkan



dengan ketentuan RUPSLB ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perusahaan Terbuka.

Keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali yang hadir dalam RUPSLB.

## II. ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN MENGENAI KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Proforma Laporan Posisi Keuangan	Sebelum Penambahan Modal 31 Desember 2020	Setelah Penambahan Modal 31 Desember 2020 (Proforma)
<b>NERACA</b>	<b>Sebelum Penambahan Modal</b>	<b>Setelah Penambahan Modal</b>
<b>ASET</b>		
Aset Lancar	156,762,904,077	156,762,904,077
Kas dan Bank	3,129,977,361	10,004,977,361
Jumlah Aset Lancar	159,892,881,438	166,767,881,438
Jumlah Aset Tidak Lancar	100,710,407,565	100,710,407,565
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>260,603,289,003</b>	<b>267,478,289,003</b>
<b>LIABILITAS</b>		
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	36,444,927,537	36,444,927,537
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	137,978,175,412	137,978,175,412
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>174,423,102,949</b>	<b>174,423,102,949</b>
Ekuitas	(45,069,813,946)	(45,069,813,946)
Modal Saham	131,250,000,000	138,125,000,000
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>86,180,186,054</b>	<b>93,055,186,054</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>260,603,289,003</b>	<b>267,478,289,003</b>
<b>Rasio</b>	<b>Sebelum Penambahan Modal</b>	<b>Setelah Penambahan Modal</b>
<b>Debt to Equity Ratio</b>	2.02	1.87
<b>Current Ratio</b>	4.39	4.58

Penerbitan saham baru melalui Penambahan Modal dengan asumsi bahwa saham yang akan diterbitkan sebanyak-banyaknya 137.500.000 (seratus tigapuluh tujuh juta lima ratus ribu) saham dengan nilai nominal Rp.50,- (lima puluh rupiah) per saham atau 10% (sepuluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor

penuh Perseroan.

Dengan menggunakan asumsi tersebut, berikut disampaikan proforma posisi keuangan konsolidasian Perseroan berdasarkan laporan keuangan, sebelum dan setelah pelaksanaan Penambahan Modal :

Proforma posisi keuangan Perseroan sebelum dan setelah pelaksanaan Penambahan Modal dibuat berdasarkan asumsi-asumsi sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan Rencana Penambahan Modal telah disetujui dalam RUPSLB Perseroan
- b. Jumlah saham baru Perseroan yang diterbitkan dalam rangka pelaksanaan Penambahan Modal adalah sebanyak 137.500.000 (seratus tigapuluh tujuh juta lima ratus ribu) saham;
- c. Penambahan Modal dilaksanakan dengan harga pelaksanaan sebesar Rp.50,- (lima puluh rupiah) per saham;
- d. Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh perseroan sebelum dilaksanakannya Penambahan Modal per 30 April 2021 adalah sebanyak 1.375.000.000 (satu miliar tigaratus tujuh puluh lima juta) saham atau dengan total nilai nominal sebesar RP. 131.250.000.000,- (seratus tiga puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- e. Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh perseroan setelah dilaksanakannya Penambahan Modal meningkat menjadi sebanyak 1.512.500.000 (satu miliar lima ratus duabelas juta limaratus ribu) saham atau dengan nilai total nominal sebesar Rp. 138.125.000.000,- (seratus tiga puluh delapan miliar seratus duapuluh lima juta rupiah).
- f. Dengan peningkatan ekuitas Perseroan, rasio hutang terhadap ekuitas akan meningkat dimana Debt to Equity Ratio sebelumnya 2.02 kali menjadi 1,87 kali. Selain itu, Rasio Lancar meningkat dari sebelumnya 4.39 kali menjadi 4.58 kali.

Penentuan harga pelaksanaan Rencana Penambahan Modal mengacu pada Peraturan BEI No.I-A yakni paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari rata-rata harga penutupan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) Hari Bursa berturut-turut di Pasar Reguler sebelum tanggal permohonan Pencatatan Saham tambahan hasil Penambahan Modal dan tidak boleh lebih rendah dari batasan harga terendah (minimum) atas saham yang dapat diperdagangkan di Pasar Reguler dan Pasar Tunai.

### **III. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN**

Tabel berikut menunjukkan struktur permodalan Perseroan sebelum pelaksanaan Penambahan Modal, dengan asumsi saham seri B yang dikeluarkan Perseroan berjumlah 137.500.000 (seratus tigapuluh tujuh juta lima ratus ribu) saham atau sebanyak banyaknya 10 % (sepuluh persen) dari total saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 30 April 2021 yang dikeluarkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora, dan setelah pelaksanaan Rencana Penambahan Modal.

KETERANGAN	Seri	Nominal Per Saham (Rp)	SEBELUM PENAMBAHAN MODAL			SETELAH PENAMBAHAN MODAL		
			Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	A	100	1,250,000,000	125,000,000,000	41.67	1,250,000,000	125,000,000,000	41.67
	B	50	3.500.000.000	175,000,000,000	58.33	3.500.000.000	175,000,000,000	58.33
Modal Ditempatkan			1,375,000,000	131,250,000,000	43.75	1,512,500,000	138,125,000,000	46.04
Modal Disetor			1,375,000,000	131,250,000,000	43.75	1,512,500,000	138,125,000,000	46.04
Sisa saham portepel	B	50	3,375,000,000	168,750,000,000	56.25	3,237,500,000	161,875,000,000	53.96

Tabel berikut menunjukkan Daftar Pemegang Saham Perseroan sebelum pelaksanaan Penambahan Modal, dengan asumsi saham seri B yang dikeluarkan Perseroan berjumlah 137.500.000 (seratus tigapuluh tujuh juta lima ratus ribu) saham atau sebanyak banyaknya 10 % (sepuluh persen) dari total saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 30 April 2021 yang dikeluarkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora, dan setelah pelaksanaan Rencana Penambahan Modal.

Pemegang Saham	Seri	Nominal Per Saham (Rp)	SEBELUM PENAMBAHAN MODAL			SETELAH PENAMBAHAN MODAL		
			Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	A	100	1,250,000,000	125,000,000,000		1,250,000,000	125,000,000,000	
	B	50	3,500,000,000	175,000,000,000		3,500,000,000	175,000,000,000	
Modal Ditempatkan dan disetor penuh								
PT Kota Satu Indonesia	A	100	456,250,000	45,625,000,000	33.182	456,250,000	45,625,000,000	30.17
Asuransi Jiwa Wanaartha, PT	A	100	120,073,800	12,007,380,000	8.733	120,073,800	12,007,380,000	7.94
Martinus G W Liman	A	100	75,000,000	7,500,000,000	5.455	75,000,000	7,500,000,000	4.96
Anton Stefian Dwi Kristanto	A	100	12,500,000	1,250,000,000	0.909	12,500,000	1,250,000,000	0.83
	B	50	125,000,000	6,250,000,000	9.091	125,000,000	6,250,000,000	8.26
Penambahan Modal	B					137,500,000	6,875,000,000	9.09
Pemegang saham dibawah 5%	A	100	584,176,200	58,417,620,000	42.49	584,176,200	58,417,620,000	38.62
Direksi dan Komisaris								
- Herowiratno Gunawan	A	100	2,000,000	200,000,000	0.150	2,000,000	200,000,000	0.13
<b>Jumlah Modal ditempatkan dan disetor penuh</b>			<b>1,375,000,000</b>	<b>131,250,000,000</b>	<b>100</b>	<b>1,512,500,000</b>	<b>138,125,000,000</b>	<b>100</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	A	100	-	-		-	-	
	B	50	<b>3,375,000,000</b>	<b>168,750,000,000</b>		<b>3,237,500,000</b>	<b>161,875,000,000</b>	

#### IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN

Berikut disampaikan ikhtisar data keuangan penting berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Arief Jauhari (Anggota dari Alliot Group) berdasarkan Laporan No 00003/2.1055/AU.1/03/0649-1/1/III/2021 tanggal 3 Maret 2021 yang dinyatakan wajar dalam semua hal yang material dan ditandatangani oleh Arief Jauhari, MS.AK.,CPA.

NERACA	31 Desember 2020	31 Desember 2019
	(Rupiah)	(Rupiah)
	(Diaudit)	(Diaudit)
<b>Aset</b>		
Aset Lancar	159,892,881,438	176,857,188,022
Aset Tidak Lancar	100,710,407,565	105,420,063,488
<b>Total Aset</b>	<b>275,698,154,056</b>	<b>282,277,251,510</b>
<b>Liabilitas</b>		
Liabilitas Jangka Pendek	36,444,927,537	118,779,951,326
Liabilitas Jangka Panjang	137,978,175,412	64,060,239,870
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>174,423,102,949</b>	<b>182,840,191,196</b>
<b>Ekuitas</b>		
<b>Total Ekuitas</b>	<b>86,180,186,054</b>	<b>99,437,060,314</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>260,603,289,003</b>	<b>282,277,251,510</b>

LABA DAN RUGI	31 Desember 2020	31 Desember 2019
	(Rupiah)	(Rupiah)
	(Diaudit)	(Diaudit)
<b>Pendapatan</b>	<b>24,103,377,833</b>	<b>35,398,758,593</b>
Beban Pokok Pendapatan	(16,550,576,967)	(20,957,421,202)
<b>Laba Kotor</b>	<b>7,552,800,866</b>	<b>14,441,337,391</b>
Beban	(25,891,395,111)	(33,286,180,305)
<b>Laba (Rugi) Sebelum Pajak</b>	<b>(18,338,594,245)</b>	<b>(18,844,842,914)</b>
Manfaat Pajak	(764,267,031)	2,114,297,052
<b>Laba (Rugi) Periode Berjalan</b>	<b>(19,102,861,276)</b>	<b>(16,730,545,861)</b>
Jumlah Penghasilan (Rugi) komprehensif periode berjalan setelah pajak	(19,506,874,261)	(16,187,539,399)
<b>Jumlah Penghasilan (Rugi) komprehensif periode berjalan</b>	<b>(404,012,985)</b>	<b>543,006,463</b>

Rasio Keuangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
	(Rupiah)	(Rupiah)
	(Diaudit)	(Diaudit)
<b>Debt to Equity Ratio</b>	2.02	1.84
<b>Current Ratio</b>	4.39	1.49

## **V. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI**

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah melakukan Analisa sebelum Rencana Penambahan Modal, serta telah mempertimbangkan manfaat dari rencana aksi korporasi ini. Oleh karenanya, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan merekomendasikan kepada seluruh pemegang saham Perseroan untuk memberikan persetujuan usulan Penambahan Modal dalam RUPSLB yang akan diselenggarakan pada tanggal 23 Juni 2021.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan kebenaran seluruh informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan setelah mengadakan penelitian dan pemeriksaan yang cukup, menegaskan bahwa informasi yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dalam aspek material dan tidak ada fakta material yang tidak dikemukakan yang dapat menyebabkan informasi material dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

## **VI. INFORMASI TAMBAHAN**

Apabila pemegang saham Perseroan membutuhkan informasi secara lengkap mengenai rencana Perseroan untuk melaksanakan Penambahan Modal sebagaimana diuraikan diatas, mohon dapat menghubungi Perseroan pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat dibawah ini :

PT Kota Satu Properti Tbk  
Jl. MT Haryono Ruko The Amaya CA 1-3 Ungaran  
Kabupaten Semarang - Jawa Tengah - 50511  
Telp: (024) 8311 001, (024) 7690 1000  
Email : [corsec@kotasatu.com](mailto:corsec@kotasatu.com)