

## KETERBUKAAN INFORMASI

Dalam Rangka Memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 38/POJK.04/2014 tentang Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu



**PT MARGA ABHINAYA ABADI TBK**  
(Perseroan)

### Kegiatan Usaha Utama:

Berusaha dalam bidang Pembangunan dan Akomodasi

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

### Kantor Pusat:

ITS Tower Lantai 3 – Nifarro Park  
Jalan Raya Pasar Minggu No. 18 Jakarta 12510, Indonesia  
Telepon : +62 21 2279 0880 Faksimili : +62 21 2279 0881  
Website : [www.mabaindonesia.com](http://www.mabaindonesia.com)  
Alamat e-mail : [corsec@mabaindonesia.com](mailto:corsec@mabaindonesia.com)



ADRIAN B RAMANUTYO

### INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN MODAL TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

Perseroan merencanakan untuk melakukan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD) sebagaimana dimaksud dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 38/POJK.04/2014 dalam rangka Penerbitan Saham kepada investor yang merupakan pihak-pihak baik yang terafiliasi maupun tidak terafiliasi, yang sesuai dengan persyaratan yang akan disampaikan oleh Perseroan dan yang memberikan penawaran terbaik bagi Perseroan, serta sesuai peraturan yang berlaku.

Jumlah saham yang akan diterbitkan adalah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham atau sebesar 9,76 % (sembilan koma tujuh puluh enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan dalam rangka pembiayaan kegiatan usaha Perseroan dan modal kerja Perseroan

Dengan asumsi seluruh saham dapat diterbitkan dalam PMTHMETD ini, maka pemegang saham Perseroan akan terkena dilusi kepemilikannya sebanyak-banyaknya 8,89 % (delapan koma delapan puluh sembilan persen)

**Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menyetujui Pelaksanaan PMTHMETD akan diselenggarakan pada tanggal 28 Juni 2018 bertempat di Jakarta**

Keterbukaan Informasi diterbitkan di Jakarta, 22 Mei 2018

PT Marga Abhinaya Abadi Tbk.

ITS Tower - Nifarro Park 3<sup>rd</sup> Floor, Jalan Raya Pasar Minggu No. 18, Jakarta Selatan 12510, Indonesia  
T +62 21 2279 0880 F +62 21 2279 0881 E [contact@mabaindonesia.com](mailto:contact@mabaindonesia.com) [www.mabaindonesia.com](http://www.mabaindonesia.com)

DAFTAR ISI		HAL
BAB I	KETERANGAN TENTANG PERSEROAN	4
BAB II	KETERANGAN TENTANG RENCANA PENERBITAN SAHAM TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU	9
BAB IV	ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN MENGENAI KONDISI KEUANGAN PERSEROAN SEBELUM DAN SESUDAH PMTHMETD SERTA PENGARUHNYA TERHADAP PEMEGANG SAHAM SETELAH PENAMBAHAN MODAL	12
BAB V	PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS	15
BAB VI	RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM	16
BAB VII	INFORMASI TAMBAHAN	17

### TANGGAL-TANGGAL PENTING DAN PRAKIRAAN JADWAL WAKTU

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Pemberitahuan Rencana Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK)  | 15 Mei 2018   |
| 2.  | Pemberitahuan Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa melalui sedikitnya 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia, situs web Bursa Efek Indonesia dan Situs Web Perseroan <a href="http://www.mabaindonesia.com">www.mabaindonesia.com</a>   | 22 Mei 2018   |
| 3.  | Penyampaian Dokumen Keterbukaan Informasi kepada OJK dan BEI  | 22 Mei 2018   |
| 4.  | Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu melalui situs Web Bursa Efek Indonesia dan Situs Web Perseroan <a href="http://www.mabaindonesia.com">www.mabaindonesia.com</a>   | 22 Mei 2018   |
| 5.  | Penentuan Daftar Pemegang Saham yang Berhak Hadir Dalam Rapat Umum Pemegang Saham   | 5 Juni 2018   |
| 6.  | Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa melalui sedikitnya 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia, situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan <a href="http://www.mabaindonesia.com">www.mabaindonesia.com</a>   | 6 Juni 2018   |
| 7.  | Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham   | 28 Juni 2018  |
| 8.  | Pemberitahuan kepada OJK dan BEI dan pengumuman kepada masyarakat mengenai Ringkasan Resume Rapat Umum Pemegang Saham dan rencana <i>PMTHMETD</i> melalui sedikitnya 1 surat kabar berbahasa Indonesia, situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan <a href="http://www.mabaindonesia.com">www.mabaindonesia.com</a> | 2 Juli 2018   |
| 9.  | Permohonan Pra-Pencatatan Saham Tambahan Hasil Pelaksanaan Hak Opsi kepada Bursa Efek Indonesia   | Paling lambat 10 hari bursa sebelum rencana penerbitan saham                        |
| 10. | Periode Penerbitan Saham melalui <i>PMTHMETD</i>  | Setiap saat mulai<br>17 Juli 2018 s/d<br>28 Juni 2020                               |
| 11. | Laporan Kepada OJK tentang pelaksanaan penerbitan saham melalui <i>PMTHMETD</i>   | Paling lambat 2 hari kerja setelah tanggal penerbitan saham melalui <i>PMTHMETD</i> |

## BAB I KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

Perseroan didirikan pada tahun 2009, dengan nama PT Lintas Insana Wisesa dan selanjutnya pada tanggal 3 Februari 2017 dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 8 yang dibuat dihadapan Siti Rayhana, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang nama Perseroan dirubah menjadi PT Marga Abhinaya Abadi. Perubahan mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Menkumham**") berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0003334.AH.01.02.Tahun 2017 tanggal 8 Februari 2017. Dan pada tanggal 17 Februari 2017 dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Marga Abhinaya Abadi Tbk No. 120 dan dirubah dengan Akta No. 123 tanggal 9 Mei 2017 keduanya dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, Perseroan merubah anggaran dasar Perseroan dan status Perseroan dirubah menjadi perusahaan Terbuka. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0004814.AH.01.02.Tahun 2017 tanggal 24 Februari 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0026009.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 24 Februari 2017, serta telah dicatat dalam Sisminbakum sesuai dengan (i) Surat No. AHU-AH.01,03-0086845 tanggal 24 Februari 2017 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan (ii) telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0004814.AH.01.02. Tahun 2017 tanggal 24 Februari 2017.

Pada tanggal 16 Juni 2017 dengan surat No. S-323/D.04/2017 Otoritas Jasa Keuangan telah memberikan pernyataan efektif atas pernyataan pendaftaran Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana sebanyak 474.000.000 (empat ratus tujuh puluh empat juta) lembar saham biasa atas nama dengan nilai nominal nominal Rp 100 (seratus Rupiah) setiap saham dengan Harga Penawaran Rp112,- (seratus dua belas) setiap saham. Bersamaan dengan Penawaran Umum Saham Perdana tersebut, Perseroan telah menerbitkan saham baru dalam rangka pelaksanaan konversi Mandatory Convertible Bond ("MCB") sebanyak 711.000.000 (tujuh ratus sebelas juta) lembar saham baru dengan harga yang sama dengan harga penawaran umum. Dan pada tanggal 22 Juni 2017 seluruh saham perseroan telah tercatat di Bursa Efek Indonesia. Perubahan mengenai peningkatan modal dasar Perseroan tersebut sesuai dengan Akta No. 25 dibuat di hadapan Dr. Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia dengan surat Keputusannya No. AHU-0021833.AH.01.02.Tahun 2017 tanggal 20 Oktober 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0132349.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 20 Oktober 2017

Selanjutnya pada tanggal 8 Desember 2017 dengan surat No. S-467/D.04/2017 Otoritas Jasa Keuangan telah memberikan pernyataan efektif atas pernyataan pendaftaran Perseroan dalam rangka Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 11.850.000.000 saham dengan nilai nominal Rp. 100,- (seratus rupiah per saham) dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 282,60 (dua ratus delapan puluh dua koma enam puluh Rupiah) per saham, dimana Pelaksanaan penyetoran saham atas HMETD milik pemegang saham utama Perseroan dengan kepemilikan 79,20 % (tujuh puluh sembilan koma dua puluh persen) saham Perseroan yakni PT Saligading Bersama, akan dilakukan dalam bentuk lain selain uang berupa penyerahan (inbreng) 5.900.000.000 saham atau 98,34 % (sembilan puluh delapan koma tiga puluh empat persen) dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam PT Anugerah Berkah Madani (ABMA). Sedangkan untuk pemegang saham lainnya pelaksanaan HMETD dilakukan dengan membayar secara tunai harga pelaksanaan. Pada pelaksanaan PMHMETD tersebut di terbitkan sejumlah 9.440.229.912 saham baru, Perubahan mengenai peningkatan modal dasar Perseroan tersebut sesuai dengan Akta No. 4 tanggal 10 Januari 2018 dibuat di hadapan Dr. Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam dengan surat Penerimaan

Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0008964 tanggal 10 Januari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0002394.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 10 Januari 2018

#### Riwayat Pencatatan Saham Perseroan

KETERANGAN	JUMLAH SAHAM	HARGA PENAWARAN	KETERANGAN PENCATATAN SAHAM
Penawaran Umum Saham Perdana melalui Pernyataan Efektif OJK No. S-323/D.04/2017 tanggal 16 Juni 2017	474.000.000	Rp. 112,- per saham	Bursa Efek Indonesia tgl. 21 Juni 2017
Company Listing saham pendiri	4.740.000.000	Rp. 100,- per saham	
Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu melalui Pernyataan Efektif OJK No. S-467/D.04/207 tanggal 8 Desember 2017	Realisasi Penerbitan Saham sejumlah 9.440.229.912 Saham	Rp. 282,60,- per saham	Bursa Efek Indonesia tgl. 22 Desember 2017

#### Kegiatan Usaha Utama Perseroan

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Entitas Induk, ruang lingkup kegiatan Entitas Induk adalah di bidang pembangunan, jasa, dan perdagangan. Entitas Induk berkedudukan di Jakarta dengan lokasi kantor di Jalan Raya Pasar Minggu No. 18, Jakarta Selatan.

#### Entitas Anak Yang Dimiliki Secara Langsung oleh Perseroan

Nama Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset per 31 Desember 2017 (dalam jutaan)	Prosentase Kepemilikan [%]
PT Lancar Makmur Sentosa	Cepu	Perhotelan	2014	65.800	99,00
PT Go Cell International	Cepu	Perhotelan	2016	117.604	99,00
PT Dream Food	Jakarta	Restoran	2014	47.513	99,00
PT Anugerah Berkah Madani	Jakarta	Properti	2013	1.209.918	98,34

#### Entitas Anak Yang Dimiliki Secara Tidak Langsung oleh Perseroan

Nama Entitas Asosiasi	Kepemilikan Melalui	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset per 31 Desember 2017 (dalam jutaan)	Prosentase Kepemilikan [%]
PT Sekar Artha Sentosa	PT Anugerah Berkah Madani	Jakarta	Pembangunan perdagangan, perindustrian	2013	501.234	98,70
PT Cahayabaru Raya Realty	PT Anugerah Berkah Madani	Tangerang	Pembangunan perdagangan perindustrian	2008	403.580	98,70
PT Cakrawala Sinar Mulia	PT Anugerah Berkah Madani	Jakarta	Pembangunan perdagangan, perindustrian	Belum beroperasi komersial	533.733	98,96

### Permodalan Perseroan dan Susunan Pemegang Saham

Permodalan Perseroan berdasarkan Akta No. 4 tanggal 10 Januari 2018 dibuat di hadapan Dr. Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam dengan surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0008964 tanggal 10 Januari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0002394.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 10 Januari 2018 dan daftar pemegang saham yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek PT Datindo Entrycom per tanggal 30 April 2018 adalah sebagai berikut :

KETERANGAN	PER TANGGAL 30 April 2017		
	JUMLAH SAHAM	JUMLAH NILAI NOMINAL Rp. 100,- per saham	%
Modal Ditempatkan dan disetor Penuh			
1. PT Saligading Bersama	14.077.800.000	1.407.780.000.000	91,621
2. Kepemilikan Pengurus Perseroan	23.700.000	2,370.000.000	0,154
▪ Adrian Bramantio (Direktur Utama)	241.000	24.100.000	0,002
▪ Andhika Anggadewi (Direktur)			
3. Masyarakat dengan kepemilikan kurang dari 5%	1.263.488.912	126.348.891.200	8,223
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	15.365.229.912	1.536.522.991.200	100,00
Saham Dalam Portepel	8.334.770.080	833.477.008.000	-

### Susunan Pengurus Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Mei 2018 dibuat di hadapan notaris Dr. Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., M.H, notaris di Jakarta Pusat, dan pada saat Keterbukaan Informasi ini susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sebagai berikut :

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Ir. H. Joko Margono  
 Komisaris Independen : Indradjati

#### Direksi

Direktur Utama : Adrian Bramantyo  
 Direktur : Lola Arieza  
 Direktur : Suci Wijayati  
 Direktur : Andhika Anggadewi  
 Direktur Independen : Indra Setiawan  
 Direktur : Andre Jerrico Legoh  
 Direktur : Taufan Edy Raharjo

### Ringkasan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan

Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (*member Crowe Howard International*) sesuai Laporan No. KNMT&R-C2-27.03.2018/01 tanggal 31 Maret 2017. Laporan keuangan konsolidasian menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Marga Abhinaya Abadi Tbk dan

entitas anaknya tanggal 31 *Desember 2017*, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

(dalam Rupiah penuh)

LAPORAN POSISI KEUANGAN	31 DESEMBER	
	2017 AUDIT	2016 AUDIT, DAN DISAJIKAN KEMBALI
<b>Aset</b>		
Aset lancar	1.616.315.376.394	1.652.263.111.471
Aset tidak lancar	729.764.955.077	2.259.352.741.004
<b>Jumlah Aset</b>	<b>2.346.080.331.471</b>	<b>2.259.352.741.004</b>
<b>Liabilitas dan ekuitas</b>		
Liabilitas jangka pendek	788.008.593.137	612.774.360.096
Liabilitas jangka panjang	820.822.477.500	1.123.309.601.351
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>1.608.831.070.637</b>	<b>1.723.083.961.447</b>
Ekuitas	737.249.260.834	523.268.779.557
<b>Jumlah liabilitas dan ekuitas</b>	<b>2.346.080.331.471</b>	<b>2.259.352.741.004</b>

(dalam Rupiah penuh)

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF	31 DESEMBER	
	2017 (AUDIT)	2016 AUDIT, DAN DISAJIKAN KEMBALI
<b>PENDAPATAN</b>	213.149.157.812	399.226.136.345
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	120.860.555.427	227.630.193.908
<b>LABA KOTOR</b>	<b>92.288.602.385</b>	<b>171.595.942.437</b>
Beban Usaha	124.053.108.204	141.221.434.060
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	<b>(31.764.505.819)</b>	<b>30.374.508.377</b>
Beban lain-lain neto	(156.355.796.385)	(178.915.202.367)
<b>LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>	<b>(188.120.302.204)</b>	<b>(148.540.693.990)</b>
MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN	560.434.313	(151.473.863)
<b>RUGI NETO TAHUN BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA</b>	<b>(187.559.867.891)</b>	<b>(148.692.167.853)</b>
Dampak penyesuaian proforma - Atas rugi neto tahun berjalan	117.939.770.946	114.651.800.289
<b>RUGI NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>(69.620.096.945)</b>	<b>(34.040.367.564)</b>

(dalam Rupiah penuh)

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF	31 DESEMBER	
	2017 (AUDIT)	2016 AUDIT, DAN DISAJIKAN KEMBALI
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>		
Penghasilan (Rugi ) komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya :		
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	2.367.196.600	2.019.584.000
Manfaat (fugi) pajak penghasilan terkait	(117.715.600)	(30.751.750)
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA</b>	<b>2.249.481.000</b>	<b>1.988.832.250</b>
Dampak penyesuaian Proforma atas penghasilan komprehensif lain	(2.477.646.000)	(1.862.238.204)
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>	<b>(228.165.000)</b>	<b>126.594.046</b>
<b>RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>(69.848.261.945)</b>	<b>(33.913.773.518)</b>
<b>RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA :</b>		
- Pemilik Entitas Induk	(68.322.641.721)	(32.253.930.686)
- Kepentingan nonpengendali	(1.297.455.224)	(1.786.436.878)
<b>TOTAL</b>	<b>(69.620.096.945)</b>	<b>(34.040.367.564)</b>
<b>RUGI PERSAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK</b>	<b>(13,37)</b>	<b>(16,12)</b>
<b>RUGI PER SAHAM DILUSI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK</b>	<b>(13,37)</b>	<b>(6,80)</b>

**Catatan**

Pendapatan konsolidasian tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menurun sebesar Rp. 186,076 milyar dibandingkan dengan tahun 2016 yang tercatat sebesar Rp. 399,226 milyar terkait pelaksanaan konsolidasi rugi entitas anak yang baru di akuisisi pada bulan Desember 2017 yang mengakibatkan Perseroan membukukan rugi usaha sebesar Rp. 31,764 milyar, dan rugi komprehensif sebesar Rp. 69,848 milyar sehingga mengakibatkan akumulasi defisit sebesar Rp. 172,715 milyar pada tanggal 31 Desember 2017

**BAB II KETERANGAN TENTANG RENCANA PENERBITAN SAHAM TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (PMTHMETD)**

**Latar Belakang dan Alasan**

Perseroan telah melaksanakan restrukturisasi hutang bank pada tahun 2017 dan memperoleh penyesuaian jadwal pembayaran kewajiban, sehubungan dengan hal tersebut manajemen telah menyusun rencana antara lain dengan melakukan efisiensi biaya, serta optimalisasi atas potensi pasar dari aset-aset yang dimiliki oleh Perseroan dan entitas anak Perseroan. merencanakan untuk fokus kepada kegiatan dan kolaborasi unit-unit usaha yang dimiliki untuk meningkatkan nilai tambah dari setiap produk dan jasa yang ditawarkan oleh entitas anak Perusahaan yang meliputi :

- Pengelolaan unit apartemen milik PT Anugerah Berkah Madani (ABMA)
- Pengelolaan pusat makanan dan minuman oleh PT Dream Food
- Pengelolaan co-working space yang digabungkan dengan konsep coffee shop di unit apartemen atau area komersial milik
- Melakukan optimalisasi terhadap penjualan unit apartemen dengan office atas seluruh proyek yang dimiliki Perseroan

Perseroan memiliki keyakinan dikemudian hari akan menghasilkan dan dapat mendukung pertumbuhan Perusahaan.

Dalam usaha pertumbuhan dan pengembangan usaha Perseroan diperlukan pendanaan sehingga Perseroan memiliki kas yang cukup untuk memenuhi kewajiban secara tepat waktu dan kemampuan untuk bertumbuh sesuai rencana Perseroan. Perseroan merencanakan menerbitkan saham baru yang akan ditawarkan kepada para investor strategis yang memberikan persyaratan yang baik bagi Perseroan.

**Manfaat Penerbitan Saham Baru bagi Perseroan**

1. Penerbitan Saham Baru akan meningkatkan posisi kas Perseroan yang dapat digunakan untuk pendanaan kegiatan usaha Perseroan dan menyelesaikan kewajiban Perseroan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan. Dengan demikian Penerbitan saham akan memberikan kemudahan dan kecukupan kas bagi pengembangan kegiatan usaha Perseroan yang lebih baik, selain itu penambahan modal ditempatkan dan disetor akan memberikan fleksibilitas bagi Perseroan dalam perolehan pembiayaan atas rencana peningkatan kegiatan usaha Perseroan.
2. Dengan pelaksanaan penerbitan saham baru Perseroan akan memiliki rasio hutang terhadap ekuitas yang lebih baik.

**Rencana Penerbitan Saham Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu**

Perseroan merencanakan untuk melakukan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD) dalam rangka pendanaan kegiatan usaha kepada kepada investor yang merupakan pihak-pihak baik yang terafiliasi maupun tidak terafiliasi melalui penawaran terbatas kepada pihak-pihak yang tidak melebihi dari 50 (lima puluh) pihak, yang sesuai dengan persyaratan yang akan disampaikan oleh Perseroan dan yang memberikan penawaran terbaik bagi Perseroan, serta sesuai peraturan yang berlaku. Perseroan akan melaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan mengumumkan melalui website Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan

[www.mabaindonesia.com](http://www.mabaindonesia.com) paling lambat 5 (lima) hari sebelum tanggal penerbitan saham baru sebagaimana disyaratkan dalam pasal 14 ayat (1) Peraturan No. 38/POJK.04/2014.

#### Jumlah Saham Yang Dapat Diterbitkan

Saham yang dapat diterbitkan dalam PMTHMETD dengan jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham atau sebesar 9,78% (sembilan koma tujuh puluh delapan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.

Saham yang akan diterbitkan memiliki jenis yang sama dengan saham yang telah diterbitkan dalam Perseroan, dengan demikian memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal, termasuk namun tidak terbatas pada menerima dividen, mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta aksi korporasi lainnya yang dilaksanakan oleh Perseroan.

#### Harga Penerbitan Saham

Harga pelaksanaan penerbitan saham merujuk pada ketentuan butir V.2.2 Lampiran II Keputusan Direksi PT Bursa Efek Jakarta No Kep-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014 dengan demikian harga tersebut sekurang-kurangnya sebesar Rp.661,- (enam ratus enam puluh satu Rupiah) per saham, yakni harga rata-rata penutupan saham Perseroan selama kurun waktu 25 hari bursa berturut-turut dipasar reguler sebelum iklan pengumuman mengenai pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham yang mengagendakan rencana PMTHMETD yakni periode tanggal 13 April 2018 sampai dengan tanggal 21 Mei 2018.

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

No	Tanggal	Harga Penutupan	No	Tanggal	Harga Penutupan
1	13 April 2018	695	14	3 Mei 2018	665
2	16 April 2018	695	15	4 Mei 2018	660
3	17 April 2018	660	16	7 Mei 2018	655
4	18 April 2018	680	17	8 Mei 2018	570
5	19 April 2018	680	18	9 Mei 2018	545
6	20 April 2018	670	19	11 Mei 2018	575
7	23 April 2018	670	20	14 Mei 2018	580
8	24 April 2018	670	21	15 Mei 2018	715
9	25 April 2018	670	22	16 Mei 2018	735
10	26 April 2018	670	23	17 Mei 2018	690
11	27 April 2018	665	24	18 Mei 2018	685
12	30 April 2018	670	25	21 Mei 2018	690
13	2 Mei 2018	665			

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

### Persyaratan Lock-Up

Saham yang akan diterbitkan oleh Perseroan dalam rangka PMTHMETD ini akan dikenakan *lock-up* dengan demikian tidak dapat diperjualbelikan dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pencatatan saham di Bursa Efek Indonesia. Saham-saham tersebut akan dicatatkan secara bertahap di Bursa Efek Indonesia.

#### Keterangan tentang Prosedur *Lock-Up*

- Pada tanggal penerbitannya Biro Administrasi Efek Perseroan yakni PT Datindo Entrycom akan mendistribusikan saham ke rekening efek yang ditunjuk oleh Investor dengan pemberitahuan kepada KSEI bahwa saham tersebut dalam status di *lock-up* sehingga tidak dapat diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.
- Investor akan menyampaikan instruksi pemblokiran dalam rangka *lock-up* kepada partisipan dimana Investor membuka rekening efeknya dan selanjutnya akan diblokir melalui system C-Best KSEI
- Investor akan menerbitkan pernyataan kesediaan untuk di *lock-up* kepada PT Bursa Efek Indonesia dalam rangka permohonan pencatatan atas saham di Bursa Efek Indonesia

### Persyaratan Penerbitan

1. Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk penerbitan saham dalam PMTHMETD sebagaimana yang disyaratkan dalam Peraturan No. 38/POJK.04/2014;
2. Perseroan akan mengajukan permohonan kepada PT Bursa Efek Indonesia untuk melakukan pencatatan saham yang akan diterbitkan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) hari sebelum tanggal penerbitan saham baru tanpa HMETD tersebut
3. Dalam perjanjian-perjanjian antara Perseroan dengan pihak Kreditur PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*Negative Covenant*) yang mewajibkan persetujuan dahulu dari pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk sehubungan dengan rencana PMTHMETD dan untuk Kreditur PT Surya Artha Nusantara Finance, Perseroan telah memperoleh persetujuan sehubungan dengan rencana PMTHMETD.
4. Pelaksanaan penerbitan saham tanpa HMETD akan dilaporkan kepada OJK dan diumumkan melalui website Bursa Efek Indonesia 5 (lima) hari sebelum tanggal penerbitannya sebagaimana disyaratkan dalam pasal 14 ayat (1) Peraturan No. 38/POJK.04/2014
5. Selanjutnya Perseroan akan melaporkan hasil penerbitan saham tanpa HMETD kepada OJK selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja sejak tanggal penerbitannya.

**BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN MENGENAI KONDISI KEUANGAN PERSEROAN SEBELUM DAN SESUDAH PMTHMETD SERTA PENGARUHNYA TERHADAP PEMEGANG SAHAM SETELAH PENAMBAHANMODAL**

**Umum**

Pada akhir tahun 2007 Perseroan telah melakukan akuisisi PT Anugerah Berkah Madani (ABMA) yang secara langsung maupun melalui Entitas Anak telah memiliki berbagai macam portofolio properti di atas tanah (land bank) seluas sekitar 48 Ha (empat puluh delapan Hektar) lahan yang berlokasi di Jakarta Selatan, Kota Tangerang, Bogor dan Surabaya, Jawa Timur yang akan dikembangkan sebagai proyek superblock yang terdiri dari apartemen, gedung perkantoran, function hall, daerah komersial dan hotel yang berkisar antara bintang 2 hingga bintang 5. Adapun proyek yang dimiliki oleh ABMA adalah sebagai berikut :

No.	Nama Proyek	Lokasi Lahan	Operator	Jenis Proyek	Status Proyek
1	Nifarro Park dan ITS Tower	Pasar Minggu, Jakarta Selatan	SAS	Apartemen dan Tower Kantor	Telah Dikembangkan
2	Royal Betawi	Cipondoh, Kota Tangerang	CBRR	Apartemen dan Pasar Modern	Dalam Tahap Pengembangan
3	SGB Learning Center	Cilemer, Bogor, Jawa Barat	ABMA	Wisma Learning Center	Telah Dikembangkan
4	Kota Mandiri Ciseeng	Ciseeng, Bogor, Jawa Barat	ABMA	Kota Mandiri	Dalam Tahap Perencanaan
5	East CBD	Gununganyar, Surabaya, Jawa Timur	CSM	Pusat Bisnis Terpadu	Dalam Tahap Perencanaan

Aktivitas usaha utama ABMA dan entitas anaknya bergerak dalam industri properti dan usaha-usaha pendukung lainnya tersebut yang merupakan Industri properti dapat mengalami fluktuasi terkait dengan iklim investasi dan penyesuaian beberapa indikator ekonomi Indonesia maupun global termasuk tingkat bunga dan nilai tukar mata uang yang diluar kendali yang dapat berdampak negatif pada kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha atau prospek usaha Perseroan.

Disampaing itu Perseroan masih memiliki peluang untuk mengembangkan kegiatan usaha properti untuk mengantisipasi kondisi bidan properti dimasa yang akan datang, maka Perseroan memerlukan tambahan dana kas dalam bentuk penambahan modal ditempatkan dan disetor penuh dari para investor baik yang terafiliasi dan yang tidak terafiliasi. Untuk memersiapkan kesiapan para investor untuk dapat masuk kedalam Perseroan, maka Perseroan mengajukan usulan kepada Rapat Umum Pemegang saham Perseroan untuk menyetujui Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD) agar setiap Perseroan memperoleh penawaaean yang terbaik dari para investor tersebut, Perseroan dapat langsung melaksanakan penerbitan saham kepada para investor serta memperoleh dana Kas untuk mendukung kegiatan usaha Perseroan.

Dengan penambahan Modal melalui melalui penerbitan saham baru dalam rangka PMTHMETD ini diharapkan akan dapat memberikan dana kas, yang akan mendukung pertumbuhan dan perkembangan usaha Perseroan. Peningkatan posisi kas Perseroan dapat digunakan untuk pendanaan kegiatan usaha Perseroan, selain rasio hutang terhadap ekuitas Perseroan menjadi lebih baik.

**Keuangan**

Penggunaan dana hasil PMTHMETD akan digunakan untuk pembiayaan kegiatan usaha Perseroan dan modal kerja Perseroan yang selanjutnya akan dilaporkan kepada Rapat Umum Pemegang Saham.

Proforma Ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2017 sebelum dan setelah PMTHMETD dengan asumsi seluruh saham diterbitkan dengan harga pelaksanaan sekurang-kurangnya sebesar Rp. 661,- per saham

(dalam Rupiah Penuh)

EKUITAS	31 Desember 2017	
	Sebelum PMTHMETD	Sesudah PMTHMETD
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	<b>1.531.752.020.000</b>	<b>1.533.252.020.000</b>
Tambahan Modal Disetor	(630.306.266.595)	211.193.733.405
Selisih atas transaksi dengan pihak non pengendali	(2.485.819.850)	(2.485.819.850)
Defisit	(172.715.618.050)	(172.715.618.050)
Total Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	726.715.618.050	1.569.244.315.505
Kepentingan Non-pengendali	11.004.945.329	11.004.945.329
<b>TOTAL EKUITAS – NETO</b>	<b>737.249.260.834</b>	<b>1.580.249.260.834</b>

#### Dampak Rencana PMTHMETD terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan

Ekuitas Perseroan akan meningkat seiring dengan tambahan jumlah modal yang disetorkan dalam PMTHMETD ini. Peningkatan posisi kas Perseroan yang dapat digunakan untuk pendanaan kegiatan usaha Perseroan, selain itu rasio hutang terhadap ekuitas Perseroan menjadi lebih baik, maka Perseroan akan memiliki kesempatan untuk memperoleh pembiayaan dari pihak perbankan maupun dari lembaga keuangan lainnya.

#### Proforma Permodalan Perseroan Sebelum dan Sesudah Pelaksanaan PMTHMETD

Proforma Permodalan Perseroan dengan asumsi seluruh saham diambil bagian oleh Investor Statigis dalam rangka PMTHMETD adalah sebagai berikut :

KETERANGAN	SEBELUM PMTHMETD			SESUDAH PMTHMETD		
	JUMLAH SAHAM	NILAI NOMINAL Rp.100,- Per Saham	%	JUMLAH SAHAM	NILAI NOMINAL Rp. 100,- Per Saham	%
MODAL DASAR	23.700.000.000	2.370.000.000.000	-	23.700.000.000	2.370.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan disetor Penuh						
1. PT Saligading Bersama	14.077.800.000	1.407.780.000.0002	91,621	14.077.800.000	1.407.780.000.0002	83,472
2. Direksi Perseroan						
- Adrian Bramantio (Direktur Utama)	23.700.000	2.370.000.0001	0,154	23.700.000	2.370.000.0001	0,141
- Andhika Anggadewi (Direktur)	241.000	24.100.000	0,002	241.000	24.100.000	0,01
3. Masyarakat dengan kepemilikan kurang dari 5%	1.263.488.912	126.348.891.200	8,223	1.263.488.912	126.348.891.200	7,492
4. investor PMTHMETD	-	-	-	1.500.000.000	150.000.000.000	8,894
<b>JUMLAH MODAL DITEMPATKAN DAN DISETOR PENUH</b>	<b>15.365.229.912</b>	<b>1.536.522.991.200</b>	<b>100,00</b>	<b>16.865.229.912</b>	<b>1.686.522.991.200</b>	<b>100,00</b>
SAHAM DALAM PORTEPEL	8.334.770.088	833.477.008.800	-	6.834.770.088	683.477.008.800	-

Dengan asumsi seluruh saham dapat diterbitkan dalam PMTHMETD ini, maka pemegang saham Perseroan akan terkena dilusi kepemilikannya sebanyak-banyaknya 8,89% (delapan koma delapan puluh sembilan persen).

**BAB V      PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS**

- 1) Keterbukaan Informasi yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 22 Mei 2018 telah lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Peraturan No. 38/POJK.04/2014;
- 2) Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan;
- 3) PMTHMETD hanya dapat dilaksanakan setelah Perseroan memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham yang akan diselenggarakan pada tanggal 28 Juni 2018 atau tanggal lain sebagaimana disyaratkan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku;
- 4) PMTHMETD ini hanya dapat dilaksanakan bilamana Perseroan telah memperoleh persetujuan dari kreditur atas rencana PMTHMETD yang wajib diperoleh Perseroan sebelum pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham yang menyetujui rencana PMTHMETD



## BAB VI RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk memutuskan persetujuan atas Rencana PMTHMETD akan dilaksanakan pada tanggal 28 Juni 2018 yang pelaksanaannya sesuai dengan Peraturan No. 32/POJK.04/2004 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.

Rapat dengan mata acara :

**Persetujuan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana dimaksud dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 38/POJK.04/2014 tanggal 29 Desember 2014 tentang Peningkatan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHMETD) dengan jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham atau 9,76 % dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.**

Sesuai pasal 13 ayat 6 anggaran dasar Perseroan, Rapat harus dihadiri oleh lebih dari 2/3 bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan oleh Perseroan yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 5 Juni 2018 pada penutupan perdagangan saham di Bursa Efek Indonesia atau wakilnya dengan surat kuasa.

Perseroan telah melakukan pemberitahuan akan diselenggarakannya RUPS pada tanggal 22 Mei 2018 serta akan melakukan Panggilan RUPS pada tanggal 5 Juni 2018 keduanya melalui 1 surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan [www.mabaindonesia.com](http://www.mabaindonesia.com)

Keterbukaan Informasi tentang Rencana PMTHMETD sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan No. 38/POJK.04/2014 diumumkan melalui situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan [www.mabaindonesia.com](http://www.mabaindonesia.com) pada tanggal 22 Mei 2018.

Sesuai dengan pasal 13 ayat 6 anggaran dasar Perseroan, Keputusan RUPS Perseroan atas Rencana PMTHMETD harus memperoleh persetujuan lebih dari 2/3 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.

### Rapat Kedua

Dengan memperhatikan butir 27 huruf c) dan d) Peraturan No. 32/POJK.04/2014 Bilamana kuorum rapat tidak tercapai maka RUPS Kedua dapat dilaksanakan apabila dihadiri oleh lebih dari 3/5 bagian dari seluruh saham dengan hak surat yang telah dikeluarkan dalam Perseroan dan disetujui oleh 1/2 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.

### Rapat Ketiga

Sesuai dengan butir 27 huruf e) Peraturan No. 32/POJK.04/2014 dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua diatas tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan sesuai yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.

**Apabila PMTHMETD tidak memperoleh persetujuan dari RUPS, maka rencana tersebut baru dapat diajukan kembali 12 (dua belas) bulan setelah pelaksanaan RUPS.**

**BAB VII    INFORMASI TAMBAHAN**

Untuk Informasi lebih lanjut mengenai hal-hal tersebut diatas dapat menghubungi Perseroan pada jam-jam kerja dengan alamat :

**Corporate Secretary  
PT MARGA ABHINAYA ABADI Tbk**

**Kantor Pusat:**

ITS Tower Lantai 3 – Nifarro Park  
Jalan Raya Pasar Minggu No. 18 Jakarta 12510, Indonesia  
Telepon : +62 21 2279 0880 Faksimili : +62 21 2279 0881  
Website : [www.mabaindonesia.com](http://www.mabaindonesia.com)  
Alamat e-mail : [corsec@mabaindonesia.com](mailto:corsec@mabaindonesia.com)