

**BERITA ACARA PELAKSANAAN PUBLIC EXPOSE
PT PURI GLOBAL SUKSES Tbk
("Perseroan")**

Waktu dan tempat:

Hari / Tanggal : Rabu, 29 Juni 2022
 Jam : 12.30 sd Selesai
 Tempat : Planet Holiday Hotel
 Ruang Meeting Galaxy
 Jalan Raja Ali Haji – Sei Jodoh, Kec. Batu Ampar
 Kota Batam – Kepulauan Riau 29432
 Alamat Tautan : Zoom Meeting, ID: **89408664257**, Passcode: puri

Hadir: Corporate Secretary – **Herwiwati**
 Accounting Manager – **Neriska Sanjaya Tjhai**
 Business Development Manager – **Jumani**
 Legal Manager - **Fajar**

Agenda Acara:

1. Pembukaan
2. Paparan Kinerja Operasional, Kinerja Keuangan.
3. Tanya Jawab
4. Penutup

JALANNYA ACARA :

Pembukaan

Acara *Public Expose* dibuka oleh Corporate Secretary pada pukul 12.30 WIB, sekaligus memaparkan kinerja operasional dan kinerja keuangan Perseroan selama tahun buku 2021.

Paparan Hasil RUPST

Rapat Umum Pemegang Saham Tahun (RUPST) dilaksanakan tanggal 29 Juni 2022 jam 10.27 WIB sampai jam 11.31 WIB dihadiri oleh Pemegang Saham sebanyak 851.470.600 saham dari 1.000.000.000 saham atau setara dengan 85.15%. Hasil RUPST menyetujui dan mengesahkan Agenda sebagai berikut:

1. Persetujuan atas Laporan Tahunan Perseroan dan pengesahan Laporan Keuangan Konsolidasian Auditan Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 serta Laporan pelaksanaan pengawasan Dewan Komisaris Perseroan selama tahun buku 2021. ("**Rapat**") pemberian pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas pelaksanaan pengurusan dan pengawasan Perseroan untuk tahun buku dimaksud.
2. Persetujuan atas penetapan penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2021. Dari laba bersih perseroan yang didistribusikan kepada

pemilik entitas induk Rp. 9.132.000.000, sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) ditentukan penggunaannya guna memenuhi ketentuan pasal 25 Anggaran Dasar Perseroan, dan saldo bersih setelah dikurangi yang ditentukan penggunaannya sebesar 20% dibagikan sebagai dividen yaitu sebesar Rp. 1.800.000.000, atau Rp. 1.80 per lembar saham dan sisanya sebagai saldo yang belum ditentukan penggunaannya sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Pasal 24.

3. Persetujuan penunjukan Kantor Akuntan Publik Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dan memiliki reputasi baik yang akan mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan tahun buku yang berakhir pada tanggal **31 Desember 2022** dan pemberian wewenang kepada Komisaris Perseroan untuk menetapkan jumlah honorarium Kantor Akuntan Publik Independen tersebut serta persyaratan lain penunjukannya.
Sehubungan dengan hal tersebut, maka Direksi dan Dewan Komisaris menyetujui untuk mendelegasikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan persetujuan Dewan Komisaris Perseroan untuk menunjuk Kantor Akuntan Publik Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan memiliki reputasi baik yang akan mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan pemberian wewenang kepada Direksi Perseroan untuk menetapkan jumlah honorarium Kantor Akuntan Publik Independen tersebut serta persyaratan lain penunjukannya.
4. Persetujuan remunerasi bagi anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan. Yaitu memberi kuasa dan wewenang kepada Pemegang Saham Pengendali Perseroan untuk menetapkan remunerasi, tunjangan, fasilitas dan insentif lainnya bagi anggota Dewan Komisaris Perseroan dengan memperhatikan saran dan rekomendasi dari Komite Remunerasi dan Nominasi Perseroan.
Memberi kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan rincian pembagian jumlah remunerasi, tunjangan, fasilitas dan insentif lainnya yang akan diberikan diantara masing-masing anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan dengan memperhatikan saran yang diberikan oleh Komite Remunerasi dan Nominasi Perseroan.
Untuk menetapkan besarnya gaji atau honorarium dan tunjangan bagi anggota Direksi Perseroan, rapat memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan remunerasi, tunjangan, fasilitas intensif lainnya bagi anggota Direksi Perseroan dengan memperhatikan saran dan rekomendasi dari Komite Remunerasi dan Nominasi Perseroan.

Paparan Gambaran Umum Perseroan

- Modal disetor Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp. 50 Miliar dengan Pemegang saham sebagai berikut:
 1. PT Bumi Kreasi Baru 76.80%
 2. Bapak Eko Saputro Wijaya 0.80%
 3. Bapak Helli Saputra 0.80%
 4. Bapak Wagiman 0.80%
 5. Bapak David Tantri 0.80%
 6. Masyarakat sebesar 20%.

- Perseroan memiliki 1 (satu) anak Perusahaan, yaitu PT Puri Karya Bersama yang juga bergerak dalam bidang usaha property, kepemilikan Perseroan pada PT Puri Karya Bersama adalah sebesar 70% atau setara dengan Rp 64.680.000.000,- dari Keseluruhan Rp 92.400.000.000,-
- Susunan Pengurus Perseroan per 31 Desember 2021 adalah:
 1. Presiden Direktur: Bapak Eko Saputro Wijaya
 2. Direktur: Bapak Helli Saputra
 3. Presiden Komisaris: Bapak Wagiman
 4. Komisaris: Bapak David Tantri
 5. Komisaris Independen: Ibu Roslini Onwardi
- Bidang usaha Perseroan adalah Pengembang Properti.
- Kantor Pusat Perseroan berada di Komplek Ruko Mahkota Raya Blok D No. 12 A, Batam Center, Pulau Batam.
- Dalam menjalankan Perusahaan, perusahaan memiliki visi dan misi, yaitu mengembangkan Real Estate yang menciptakan nilai tambah bagi masyarakat yang mengutamakan kualitas dan kenyamanan

Paparan Tinjauan Operasional Perseroan

- Sampai periode 31 Desember 2021 wilayah operasional Perusahaan semuanya masih berada di kota Batam, dengan lokasi proyek di daerah Baloi, Batam Center dan Bengkong.
- Beberapa proyek perumahan dan ruko Perusahaan yang sudah selesai pembangunannya, hingga akhir tahun 2021, antara lain:
 1. Perumahan The Monde Residence sebanyak 223 Unit, sudah terjual sebanyak 95.56% atau setara dengan 214 Unit.
 2. Perumahan The Monde Signature sebanyak 100 unit, sudah terjual sebanyak 79% atau setara dengan 79 unit.
 3. Perumahan De Monde Bay sebanyak 101 unit, sudah terjual sebanyak 91.09% atau setara dengan 92 Unit.
 4. Ruko De Monde Bay sebanyak 34 Unit, sudah terjual sebanyak 5.88% atau setara dengan 2 unit.
 5. Perumahan De Diamond Residence II sebanyak 50 Unit, sudah terjual 64% atau setara dengan 32 unit.
 6. Ruko De Monde Junction sebanyak 32 Unit, sudah terjual 100% atau setara dengan 32 unit
- Beberapa proyek Perusahaan yang masih dalam tahap pembangunan:
 1. Apartment Permata Residence pada lahan seluas 1.000 M2, 21 Lantai sebanyak 292 unit, dengan persentase penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2021 sekitar 21%, sudah terjual sebanyak 177 Unit atau setara dengan 60.62%.

2. Apartment The Monde City direncanakan akan dibangun 10 Tower pada lahan seluas 43.530 M2 dengan jumlah lantai yang bervariasi, progres pembangunan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar 2 %. Apartment tersebut sudah mulai ditawarkan kepada konsumen mulai tahun 2021 sebanyak 4 Tower dengan jumlah 1.248 Unit dan sudah terjual sebanyak 839 Unit atau setara dengan 67.23%. Pembangunan tower tersebut akan dilaksanakan secara bertahap. Apartement The Monde City ini dikembangkan oleh Anak Perusahaan, yaitu PT Puri Karya Bersama.
- Proyek akan dilaksanakan pembangunannya
Yaitu proyek perumahan Monde Raffle Residence sebanyak 497 Unit dan Ruko Monde Raffle sebanyak 46 Unit. Kedua proyek tersebut berada pada lahan seluas 95.620 m² yang bekerja sama dengan pemilik lahan PT. Putra Pesisir Batam (“PPB”).

Paparan Kinerja Keuangan

- Kinerja keuangan Perusahaan tahun 2021 menunjukkan trend positif dibandingkan periode yang sama pada tahun 2020, hal ini dapat dilihat pada grafik kinerja keuangan:
 - a. Total aset Perseroan pada tahun 2021 berjumlah sebesar Rp. 224.74 miliar, naik 1.99% dibandingkan dengan total aset tahun 2020 yaitu sebesar Rp. 220.35 miliar. Kenaikan terutama pada aset tetap perusahaan berupa lahan yang akan dikembangkan.
 - b. Nilai liabilitas Perseroan pada 31 Desember 2021 berjumlah sebesar Rp. 97.66 miliar, turun 3.26% dibandingkan dengan nilai liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp. 100.95 miliar. Penurunan liabilitas Perseroan terjadi pada akun utang pihak ketiga dan utang pada pihak berelasi yang dibayarkan dengan dana hasil operasi Perseroan.
 - c. Nilai ekuitas Perseroan pada 31 Desember 2021 berjumlah sebesar Rp. 127.09 miliar, naik 6.72% dibandingkan dengan nilai ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp. 119.41 miliar. Kenaikan ekuitas tahun 2021 merupakan kontribusi dari laba bersih yang berhasil diperoleh Perseroan.
 - d. Perseroan pada tahun 2021 membukukan pendapatan neto sebesar Rp. 63.30 miliar, turun sebesar 16.51% dibandingkan pendapatan neto tahun 2020 sebesar Rp. 75.82 miliar. Pendapatan Perseroan terdiri dari penjualan rumah tapak, penjualan ruko dan pendapatan lainnya.
Turunnya pendapatan Perseroan tahun 2021 dibandingkan tahun 2020, tidak terlepas dari pengaruh pandemi Covid-19 yang menyebabkan tidak terealisasinya cicilan uang muka dari pelanggan sesuai jadwal pembayaran yang sudah disepakati, sehingga proses serah terima unit bangunan tidak dapat dilaksanakan kepada beberapa pelanggan karena pembayaran uang mukanya belum memenuhi ketentuan jumlah minimal yang ditetapkan.

Dengan belum dilaksanakannya serah terima bangunan maka Perseroan belum bisa mengakui pendapatan walaupun sudah dianggap terjadinya penjualan, untuk sementara pembayaran dari pelanggan ditampung pada akun uang muka.

Sesuai pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK) No. 72 mensyaratkan bahwa pengakuan pendapatan *real estat* terjadi ketika telah memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu yang diindikasikan melalui serah terima unit bangunan kepada pelanggan.

Karena terkendala oleh ketentuan PSAK No. 72, dan kendala tertundanya serah terima unit bangunan, maka pengaruhnya terhadap pendapatan Perseroan tahun 2021 mengalami penurunan dibandingkan pendapatan tahun 2021.

- Selama tahun 2021, Perseroan dapat menutupi variable cost dan fixed cost atau capital expenditure perseroan dengan Cash Flow hasil Pre payment dan hasil Cash Settlement dari customer atas transaksi penjualan perumahan dan ruko serta Working Capital Loan dari PT Bank BNI.
- Atas keberhasilan Perseroan mencapai kinerja keuangan yang positif pada tahun 2021, maka sesuai dengan prospectus yang dibuat untuk IPO, perseroan membagi Dividen tunai kepada Pemegang saham sebesar 20% dari laba bersih setelah dikurangi cadangan. Dividen yang dibagai sebesar Rp. 1.80 per lembar saham dengan total dividen Rp 1.800.000.000.

Paparan Kendala Yang Dihadapi Perseroan

Sepanjang tahun 2021 kendala yang dihadapi Perseroan dalam operasional antara lain:

1. Permasalahan administrasi perizinan, seperti perubahan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang memerlukan waktu yang cukup panjang.
2. Kondisi ekonomi yang masih belum pulih karena adanya pandemic COVID-19, sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam menjalankan strategi bisnis Perseroan.

Paparan Strategi Perseroan

Untuk meningkatkan kinerja operasional, Perusahaan masih menjalankan strategi yang sama dengan tahun sebelumnya, yaitu:

- Meningkatkan inovasi dalam pembangunan property yang disesuaikan situasi dan kondisi lingkungan serta selera pelanggan.
- Mencari sumber pendanaan yang murah melalui pasar modal, Lembaga keuangan Bank dan non Bank serta investor strategi lainnya.
- Meningkatkan kemampuan SDM yang unggul untuk sustainability bisnis Perseroan.
- Pendekatan customer
- Memperkuat brand image Perusahaan.

Paparan Target Kinerja Keuangan Tahun 2022

Pada tahun 2021 Perusahaan berhasil mencapai target pendapatan yang sudah ditetapkan sebelumnya, yaitu sebesar 98%, sementara itu untuk tahun 2022 Perseroan menargetkan:

- Pendapatan sebesar Rp. 36.50 Miliar turun dibandingkan dengan pencapaian tahun 2021 sebesar Rp. 63.30 Miliar atau turun 42%. Penurunan pendapatan ini karena selama tahun 2022 Pembangunan proyek perusahaan berupa Apartemen masih berjalan atau masih dalam tahap pembangunan, belum ada yang diserahkan terimakan dengan customer. Sedangkan pendapatan yang diperoleh merupakan kontribusi dari penjualan sisa stock rumahdan ruko.

Perseroan membuat target keuangan tahun 2022 dengan mempertimbangkan berbagai indikator, antara lain:

1. Daya serap market.
 2. Tingkat suku bunga bank.
 3. Pertumbuhan ekonomi Indonesia dan Batam khususnya.
 4. Fluktuasi nilai mata uang Rupiah
 5. Kebijakan Pemerintah
 6. Perkembangan competitor
 7. Indikator lainnya.
- Pembangunan apartemen Permata Residences sebanyak 292 Unit diharapkan mendekati penyelesaian pada akhir tahun 2022 ini.
 - Untuk tahun 2022 Perseroan konsentrasi pada penyelesaian proyek High Rise Apartment Building “Permata Residences” dan memulai tahap pertama proyek anak perusahaan juga High Rise Building, yaitu The Monde City.
 - Untuk penyelesaian proyek Permata Residences dan memulai proyek tahap pertama The Monde City, Perseroan membutuhkan *Capital Expenditure* sekitar Rp. 93 Miliar yang akan dibiayai dengan:
 - a. Uang muka dan cicilan dari pelanggan.
 - b. Cadangan Working Capital Loan dari PT Bank BNI dan Bank BPR.
 - Untuk pembiayaan proyek tahun-tahun selanjutnya, Perseroan sedang mempelajari skema pembiayaan dari berbagai opsi yang mungkin bisa diambil, antara lain Bank Loan, Corporate Action atau dalam bentuk kerjasama lainnya.
 - Tahun 2021 Perseroan memperoleh Land bank seluas 95.620 M² di Tanjung Buntung, Pulau Batam untuk perluasan proyek property Perseroan yang bekerjasama dengan PT Putra Pesisir Batam (pemilik lahan), rencana lahan tersebut akan dibangun proyek Perumahan dan ruko serta mulai dipasarkan pada tahun 2022.

Tanya Jawab

1. Ifan dari ACT Global News

Apa upaya yang dilakukan Perseroan dalam mencapai target Perseroan tahun 2022 ?

Jawaban (Corporate Secretary – Herwiwati)

Seperti telah disampaikan pada paparan sebelumnya, untuk pencapaian target Perseroan tahun 2022, Perusahaan menjalankan beberapa strategi yang sama dengan tahun sebelumnya, yaitu:

- *Meningkatkan inovasi dalam pembangunan property yang disesuaikan situasi dan kondisi lingkungan serta selera pelanggan.*
- *Mencari sumber pendanaan yang murah melalui pasar modal, Lembaga keuangan Bank dan non Bank serta investor strategi lainnya.*
- *Meningkatkan kemampuan SDM yang unggul untuk sustainability bisnis Perseroan.*
- *Pendekatan customer*
- *Memperkuat brand image Perusahaan.*

Disamping strategi diatas, perseroan juga memperkuat aspek marketing, antara lain:

- ***Memanfaatkan Event***, mengadakan pameran produk di mall-mall dan pusat keramaian.
- ***Menggunakan Direct Selling***, tatap muka langsung dengan calon customer.
- ***Membuat Iklan***, membuat iklan, baik itu iklan offline berupa pemasangan banner, spanduk, koran lokal sampai dengan iklan online di internet.
- ***Memanfaatkan media sosial*** dan website perusahaan untuk melakukan promosi
- ***Bekerja sama dengan agen penjualan***

2. Aldy dari Harian Batam Today

Segment pasar mana target Perseroan dan Apakah target Perseroan juga mencakup market negara Singapore dan Malaysia?

Jawaban (Business Development Manager – Jumani)

Mengingat keterbatasan lahan di Kota Batam, disamping peroyek perumahan, Perseroan juga mengembangkan properti dalam bentuk bangunan bertingkat tinggi (high rise) dengan market seluruh segmen generasi milenial (Y), generasi X dan generasi Z.

Proyek Perseroan dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan hunian dengan menyediakan beberapa pilihan unit yang memenuhi dinamika gaya hidup kekinian, yang saat ini semakin marak dibidik oleh kalangan pekerja dan kaum milenial

Berdasarkan hasil riset pasar, untuk penyerapan stock property maka Perseroan mengembangkan Property dengan harga yang terjangkau, dengan sasaran market segment kelas menengah kebawah.

Pada saat ini Perseroan lebih fokus menggarap market lokal, sementara market customer asing masih terkendala dalam masalah administrasi legalitas, namun jika situasi sudah memungkinkan maka tidak tertutup kemungkinan perseroan untuk turut serta dalam market asing seperti Singapore dan Malaysia.

3. Arif Gunawan **Bisnis Indonesia**

Mohon dijelaskan perkembangan Proyek Perseroan selama tahun buku 2021, kendala yang dihadapi dan rencana Proyek tahun 2022.

Jawaban (Business Development Manager – Jumani)

Perkembangan proyek Perseroan tahun 2021 sesuai dengan data yang telah kami paparkan sebelumnya, yaitu:

- *Beberapa proyek perumahan dan ruko Perusahaan yang sudah selesai pembangunannya, hingga akhir tahun 2021, antara lain:*
 - a. *Perumahan The Monde Residence sebanyak 223 Unit, sudah terjual sebanyak 95.56% atau setara dengan 214 Unit.*
 - b. *Perumahan The Monde Signature sebanyak 100 unit, sudah terjual sebanyak 79% atau setara dengan 79 unit.*
 - c. *Perumahan De Monde Bay sebanyak 101 unit, sudah terjual sebanyak 91.09% atau setara dengan 92 Unit.*
 - d. *Ruko De Monde Bay sebanyak 34 Unit, sudah terjual sebanyak 5.88% atau setara dengan 2 unit.*
 - e. *Perumahan De Diamond Residence II sebanyak 50 Unit, sudah terjual 64% atau setara dengan 32 unit.*
 - f. *Ruko De Monde Junction sebanyak 32 Unit, sudah terjual 100% atau setara dengan 32 unit*
- *Beberapa proyek Perusahaan yang masih dalam tahap pembangunan:*
 - a. *Apartment Permata Residence pada lahan seluas 1.000 M2, 19 Lantai sebanyak 292 unit, dengan persentase penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2021 sekitar 21%, sudah terjual sebanyak 177 Unit atau setara dengan 60.62%.*
 - b. *Apartment The Monde City direncanakan akan dibangun 10 Tower pada lahan seluas 43.530 M2 dengan jumlah lantai yang bervariasi, progres pembangunan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar 2 %. Apartment tersebut sudah mulai ditawarkan kepada konsumen mulai tahun 2021 sebanyak 4 Tower dengan jumlah 1.248 Unit dan sudah terjual sebanyak 839 Unit atau setara dengan 67.23%. Pembangunan tower tersebut akan dilaksanakan secara bertahap. Apartement The Monde Citiy ini dikembangkan oleh Anak Perusahaan, yaitu PT Puri Karya Bersama.*
- *Rencana proyek akan dilaksanakan pembangunanya
Yaitu proyek perumahan Monde Raffle Residence sebanyak 497 Unit dan Ruko Monde Raffle sebanyak 46 Unit. Kedua proyek tersebut berada pada lahan seluas 95.620 m² yang bekerja sama dengan pemilik lahan PT. Putra Pesisir Batam (“PPB”), Permumahan tersebut sudah mulai ditawarkan pada tahun 2022.*

- *Kendala yang dihadapi Perseroan sepanjang tahun 2021 juga sudah kami paparkan sebelumnya, yaitu:*
 - a. *Permasalahan administrasi perizinan, seperti perubahan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang memerlukan waktu yang cukup panjang.*
 - b. *Kondisi ekonomi yang masih belum pulih karena adanya pandemic COVID-19, sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam menjalankan strategi bisnis Perseroan.*

4. Fajri dari Go Kepri

Mengenai harga property Perseroan apakah ada perubahan?

Jawaban (Business Development Manager – Jumani)

Sehubungan dengan telah meredahnya Pandemi COVID-19 dan telah mulai pulihnya perekonomian dan pergerakan permintaan atas produk Perseroan, maka Perseroan memutuskan ada kenaikan harga 5% sd 10%.

5. Faisal dari HBatam Xinwer

Sehubungan dengan perubahan peraturan, perizinan IMB sudah ditiadakan, apakah ada kendala Perseroan dalam operasional?

Jawaban (Legal Manager – Fajar)

Sehubungan dengan Omnibus Law RUU Cipta Kerja dalam penyederhanaan regulasi, maka Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) pada tahap awal, perusahaan mengalami kesulitan namun aturan tersebut terus disosialisasikan oleh Regulator untuk penyempurnaan.

Penutup

Public Expose PT Puri Global Sukses Tbk ditutup pada pukul 13.40 WIB

Pulau Batam, 29 Juni 2022

Lampiran DAFTAR HADIR MEDIA



PT. PURI GLOBAL SUKSES Tbk
DEVELOPER

DAFTAR HADIR PUBLIC EXPOSE

PT PURI GLOBAL SUKSES Tbk

TANGGAL 29 JUNI 2022

NO.	NAMA	MEDIA / INSTANSI	TANDA TANGAN
1	Faijal	Batam Xirwen	
2	ALDY	Batam Today	
3	IFAN	ACT. Globalnews	
4	Fajri	Go Kepri	
5	Ajang	Liputan 6.	
6	Bobi	Bisnis Indonesia	
7	IMAN	Batam Post	
8	Arif Gunawan	Bisnis Indonesia Jakarta	Zoom
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			