

KETERBUKAAN INFORMASI

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

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG BERKOMPETEN

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PT CHARNIC CAPITAL TBK. ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS.



PT CHARNIC CAPITAL TBK.

Kegiatan Usaha Utama

Perdagangan, Jasa, Pembangunan, dan Investasi
Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat

Menara Sudirman, Lt.8 zona B

Jl. Jend.Sudirman Kav. 60

Jakarta Selatan, Indonesia 12190

Telp: +6221 5226488

Fax: +6221 5226518

Website: www.charnic.com

Email: info@charnic.com

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 200.000.000 (dua ratus juta) Saham biasa atas nama atau sebanyak-banyaknya 30,72% (tiga puluh koma tujuh dua persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per Saham yang akan ditawarkan dengan harga Rp● (● Rupiah) setiap Saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Nilai dari Penawaran Umum secara keseluruhan adalah sebesar Rp● (●● Rupiah).

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.

RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH KEGIATAN USAHA PERSEROAN DAPAT DIPENGARUHI OLEH KONDISI PEREKONOMIAN NASIONAL MAUPUN GLOBAL SERTA SENTIMENT PASAR YANG NEGATIF, ANTARA LAIN TURUNNYA NILAI INVESTASI ATAU PUN KINERJA PERSEROAN TERMASUK BERKURANGNYA KEMAMPUAN DALAM MENDAPATKAN PELUANG INVESTASI, HAL-HAL TERSEBUT DAPAT MEMPENGARUHI SECARA MATERIAL NILAI INVESTASI PERSEROAN DAN BERDAMPAK NEGATIF TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN.

MENGINGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI RELATIF TERBATAS MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN EFEK YANG DITAWARKAN MENJADI TERBATAS ATAU SAHAM – SAHAM TERSEBUT MENJADI KURANG LIKUID.

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Erdikha Elit Sekuritas

PENJAMIN EMISI EFEK

[akan ditentukan kemudian]

Para Penjamin Emisi Efek menjamin secara kesanggupan penuh (*Full Commitment*) Saham Yang Ditawarkan Ini Seluruhnya Akan Dicatatkan Pada PT Bursa Efek Indonesia
Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 23 Maret 2018

JADWAL

Perkiraan Masa Penawaran Awal (<i>Book Building</i>)	:	26 s/d 29 Maret 2018
Perkiraan Tanggal Efektif	:	12 April 2018
Perkiraan Masa Penawaran Umum	:	16 April 2018
Perkiraan Tanggal Penjatahan	:	18 April 2018
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	20 April 2018
Perkiraan Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	20 April 2018
Perkiraan Tanggal Pencatatan Saham Pada Bursa Efek Indonesia	:	23 April 2018

INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN

Sebanyak-banyaknya 200.000.000 (dua ratus juta) Saham biasa atas nama atau sebanyak-banyaknya 30,72% (tiga puluh koma tujuh dua persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per Saham yang akan ditawarkan dengan harga Rp● (● Rupiah) setiap Saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Nilai dari Penawaran Umum secara keseluruhan adalah sebesar Rp● (● Rupiah).

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.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
		Jumlah Saham	Jumlah Nominal(Rp)	(%)
	Modal Dasar	1.800.000.000	180.000.000.000	
	Modal Ditempatkan dan Disetor:			
	- PT Indovest Central	440.001.000	44.000.100.000	97,53
	- PT Prosperindo Utama	11.149.000	1.114.900.000	2,47
	Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	451.150.000	45.115.000.000	100,00
	Saham dalam Portepel	1.348.850.000	134.885.000.000	

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, maka secara proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

Susunan Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana Terdiri Dari Saham Dengan Nilai Nominal Rp100(seratus Rupiah) setiap saham

Pemegang Saham	Sebelum Penawaran Umum Perdana			Setelah Penawaran Umum Perdana		
	Nilai Nominal Rp100 per Saham					
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	1.800.000.000	180.000.000.000		1.800.000.000	180.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
- PT Indovest Central	440.001.000	44.000.100.000	97,53	440.001.000	44.000.100.000	67,57
- PT Prosperindo Utama	11.149.000	1.114.900.000	2,47	11.149.000	1.114.900.000	1,71
- Masyarakat	-	-	-	200.000.000	20.000.000.000	30,72
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	451.150.000	45.115.000.000	100,00	651.150.000	65.115.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	1.348.850.000	134.850.000.000		1.148.850.000	114.885.000.000	

PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA

Sebanyak-banyaknya 200.000.000 (dua ratus juta) Saham Baru yang berasal dari portepel atau sebesar 30,72% (tiga puluh koma tujuh dua persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan atas nama pemegang Saham lama akan mencatatkan pula seluruh Saham biasa atas nama pemegang Saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 451.150.000 (empat ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) Saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah Saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebanyak 651.150.000 (enam ratus lima puluh satu juta seratus lima puluh ribu) Saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

PENGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Dana yang diperoleh Perseroan dari Penawaran Umum Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi saham akan dipergunakan sebagai berikut:

1. Sebesar 60% (enam puluh persen) akan digunakan untuk kegiatan investasi di perusahaan publik melalui Bursa Efek Indonesia dan perusahaan non-publik.
2. Sebesar 30% (tiga puluh persen) akan digunakan untuk menambah portofolio investasi properti dengan target akuisisi properti yang berada di SCBD Jakarta Selatan yang tidak terafiliasi dengan Perseroan.
3. Sebesar 10% (sepuluh persen) akan digunakan untuk modal kerja.

IKTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini yang berhubungan dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan terkait, yang tercantum dalam Prospektus ini, Calon investor juga harus membaca Bab Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen,

Laporan Keuangan Perseroan untuk periode berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johannes Juara & Rekan yang ditandatangani oleh Akuntan Johannes E. Runtuwene dengan opini wajar tanpa modifikasian, dalam laporannya tertanggal 5 Februari 2018.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	17.122	129
Piutang usaha	739	-
Piutang lain-lain	-	42
Piutang pihak berelasi	-	3.370
Portofolio efek	15.465	5.496
Jumlah aset lancar	33.326	9.037
ASET TIDAK LANCAR		
Aset tetap, neto	608	696
Properti investasi, neto	13.567	14.262
Jumlah aset tidak lancar	14.175	14.958
JUMLAH ASET	47.501	23.995

LIABILITAS DAN EKUITAS**LIABILITAS JANGKA PENDEK**

Utang lain-lain	138	-
Beban akrual	160	-
Uang Muka Setoran Modal	20.000	-
Pendapatan sewa diterima dimuka	739	859
Jaminan sewa	492	904
Utang pajak	2	-
Jumlah liabilitas jangka pendek	21.531	1.763

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Liabilitas imbalan kerja	67	-
--------------------------	----	---

JUMLAH LIABILITAS

	21.598	1.763
--	---------------	--------------

EKUITAS

Modal saham – nilai nominal		
Rp 100 per saham Modal Dasar – 1.000.000.000 Saham modal ditempatkan dan disetor 251.150.000 saham	25.115	25.115
Tambahan modal disetor	20	-
Saldo laba (defisit)	768	(2.883)

JUMLAH EKUITAS

	25.903	22.232
--	---------------	---------------

JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS

	27.501	23.995
--	---------------	---------------

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN*(dalam Jutaan Rupiah)*

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
PENDAPATAN USAHA		
Pendapatan sewa	3.617	3.677
Keuntungan perdagangan efek - neto	1.748	1.667
Pendapatan dividen	1	-
Jumlah pendapatan usaha	5.366	5.344
BEBAN USAHA		
Penyusutan aset tetap dan properti investasi	(803)	(798)
Gaji dan tunjangan	(457)	-
Pajak final	(276)	(391)
Tenaga ahli	(160)	-
Pemeliharaan gedung dan peralatan kantor	(27)	(20)
Jumlah beban usaha	(1.723)	(1.209)
LABA USAHA	3.643	4.135
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN		
Pendapatan bunga	10	19
Beban keuangan	(1)	(0)
Lain-lain	(2)	-
Jumlah pendapatan Lain-lain, neto	7	19
LABA SEBELUM PAJAK	3.650	4.154
BEBAN PAJAK	-	-

LABA TAHUN BERJALAN	3.650	4.154
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF	3.650	4.154
LABA PER SAHAM DASAR	15	17

RASIO KEUANGAN

Keterangan	31 Desember	
	2017	2016
LIQUIDITY RATIO		
Current Ratio	1,53 x	5,13 x
SOLVABILITY RATIO		
Debt to Asset Ratio	45,47%	7,35%
Debt To Equity Ratio	83,38%	7,93%
PROFITABILITY RATIO		
Return On Asset	7,68%	17,31%
Return On Equity	14,09%	18,68%
ACTIVITY RATIO		
Assets Turnover Ratio	0,11 x	0,22 x
Working Capital Turnover Ratio	0,46x	0,73 x

FAKTOR RISIKO

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa semua risiko yang dihadapi oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usaha telah diungkapkan dan disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan, dimulai dari risiko utama Perseroan.

Beberapa risiko yang diperkirakan mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan adalah antara lain sebagai berikut:

1. Risiko Yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Kegiatan Usaha Utama Perseroan
 - Tidak Adanya Penyewa Ruang Kantor
2. Risiko Usaha Yang Besifat Material
 - Risiko Penundaan Atau Tidak Terbayarnya Sewa Oleh Pelanggan
 - Risiko Persaingan Usaha
 - Risiko Perjanjian Kerjasama Tidak Berjalan Dengan Baik
 - Risiko Kesalahan Dalam Mengambil Keputusan Investasi
 - Risiko Capital Loss
 - Risiko Tidak Mendapat Dividen
 - Risiko Suspended Terhadap Efek
 - Risiko Delisting
 - Risiko Likuidasi
3. Risiko Umum
 - Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum
 - Risiko Perekonomian Dunia Dan Indonesia
 - Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas, dan Perizinan
 - Risiko Terkait Politik dan Ketidakstabilan sosial di Indonesia
 - Risiko Perubahan Suku Bunga

4. Risiko Yang Berkaitan Dengan Investasi Di Saham Perseroan
- Kondisi pasar modal Indonesia dapat mempengaruhi harga atau likuiditas saham Perseroan; ketiadaan pasar untuk saham Perseroan dapat berkontribusi pada kurangnya likuiditas.
 - Fluktuasi Harga Saham Perseroan
 - Risiko Perseroan Tidak Dapat Membagikan Dividen

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Terdapat kejadian penting setelah tanggal laporan auditor independen:

- Penandatanganan perjanjian pengelolaan administrasi saham Perseroan No.03 tanggal 7 Februari 2018, antara Noratis Rahayu Ningsih, S.H., dengan PT Sinartama Gunita.
- Penandatanganan perjanjian penjaminan emisi efek penawaran umum perdana Perseroan No.02 tanggal 7 Februari 2018, antara Noratis Rahayu Ningsih, S.H., dengan PT Erdikha Elit Sekuritas.

Tidak terdapat kewajiban setelah tanggal laporan Akuntan Publik sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

RIWAYAT PERSEROAN

Pendirian Perseroan

Perseroan didirikan pada tahun 2007, berdasarkan Akta Pendirian No. 18 tanggal 4 September 2007, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, SH., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.W7-10427 HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 September 2007, kemudian didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09.03.1.46.53981 tanggal 30 Juli 2013 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan No.2359/BH.09.03/1.51.53981, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 13 November 2009 No.91, Tambahan No. 27015.

Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian tersebut selanjutnya mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Akta pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Charnic Capital No. 5 tanggal 29 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Rahayu Ningsih, SH. Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dan penerimaan atas perubahan data berdasarkan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0053606 tanggal 5 Februari 2018, kemudian didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0016313.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 5 Februari 2018.

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Perdagangan, Pembangunan, Industri, Pertambangan, Pertanian, Percetakan, Pengangkutan, Perbengkelan, Jasa dan Investasi, dengan kegiatan usaha utama : Perdagangan, Pembangunan, Jasa Dan Investasi.

PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta No.5/2018, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Freddy Santoso
Komisaris : Anita Marta
Komisaris Independen : Fandy Wijaya

Direksi

Direktur Utama : Anton Santoso
Direktur : Nicholas Santoso
Direktur Independen : Aris Setyadi

1. Uraian Secara Umum Kegiatan Usaha Perseroan

Perseroan melakukan kegiatan usaha dalam bidang properti sampai dengan prospektus ini diterbitkan Perseroan melakukan penyewaan ruang perkantoran (*Office Space*) dan investasi saham dalam hal ini melakukan transaksi jual beli saham perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan bertempat di Menara Sudirman lantai 8, Jl. Jenderal Sudirman, kav. 60 Jakarta Selatan 12190, DKI Jakarta.

- **Penyewaan Ruang Perkantoran**

Perseroan melakukan kegiatan usaha dengan menyewakan ruang perkantoran. Perseroan meyakini bahwa kebutuhan akan ruang perkantoran akan semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan perekonomian Indonesia yang akan semakin membaik di masa yang akan datang. Dengan melakukan penyewaan atas ruang perkantoran maka perseroan akan menerima pendapatan yang rutin atau disebut dengan "*recurring income*" dan dinilai mampu menopang keuangan Perseroan.

- **Investasi Saham**

Perseroan menilai bahwa untuk mendapatkan *return* yang tinggi bisa dihasilkan dari investasi saham, namun seiring dengan potensi *return* yang tinggi yang dapat dihasilkan, investasi di saham juga memiliki risiko yang tinggi juga atau yang disebut dengan "*high risk high return*" dengan menyadari hal tersebut, maka Perseroan melakukan berbagai strategi dalam berinvestasi. Perseroan melakukan investasi saham yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Keunggulan Kompetitif

Dalam menjalankan usahanya Perseroan memiliki keunggulan kompetitif, diantaranya:

a. **Properti Di Daerah Pusat Bisnis**

- **Lokasi Strategis**

Lokasi properti yang dimiliki oleh Perseroan terletak di tempat yang strategis yaitu berada di daerah bisnis Jakarta, dimana posisi properti yang dimiliki oleh Perseroan tersebut terletak di sekitar daerah *Sudirman Central Business District (SCBD)*, sehingga kebutuhan terhadap ruang perkantoran sangat tinggi. Permintaan yang tinggi terhadap ruang perkantoran dapat meningkatkan tarif sewa yang di berikan kepada pelanggan.

- **Harga Sewa yang Kompetitif**

Perseroan merupakan Perusahaan yang bergerak di dalam bidang usaha properti yang berfokus pada penyewaan ruang perkantoran. Pada saat ini, Perseroan memiliki ruang perkantoran di Menara Sudirman dengan harga yang kompetitif. Perseroan diuntungkan atas properti yang dimiliki yang terletak di kawasan bisnis Jakarta.

b. **Investasi / Perdagangan Efek**

- **Pemilihan Portofolio Saham**

Perseroan melakukan investasi / perdagangan efek dengan berbagai pertimbangan untuk mengisi komposisi portofolio. Perseroan melakukan seleksi terhadap efek yang dinilai layak untuk di investasikan / diperdagangkan, penilaian tersebut mempertimbangkan keuntungan serta risiko yang dimiliki oleh efek tersebut.

- **Analisa Terhadap Portofolio Efek**

Perseroan memiliki tim yang bertugas untuk melakukan analisa terhadap efek yang dijadikan sebagai pilihan untuk portofolio investasi / perdagangan. Analisa yang dilakukan oleh manajemen Perseroan mengacu pada fundamental efek perusahaan, bisnis, serta prospek usaha perusahaan. Analisa fundamental merupakan metode analisis yang digunakan untuk menilai kondisi keuangan perusahaan atau hal lainnya yang berpengaruh langsung maupun tidak langsung terhadap kinerja keuangan perusahaan. Selain analisa fundamental, manajemen Perseroan juga mengandalkan analisa teknikal sebagai penentu waktu (*timing*) yang tepat untuk melakukan investasi / perdagangan efek.

- **Update Informasi**

Perseroan memiliki berbagai macam fasilitas pendukung untuk menunjang kebutuhan atas informasi yang dibutuhkan dalam investasi saham. Semakin cepat informasi yang didapatkan oleh Perseroan, maka semakin cepat keputusan yang akan diambil. Sehingga dapat mengoptimalkan pendapatan serta meminimalisir risiko yang mungkin didapat dari investasi saham. Dalam hal ini, Perseroan akan bertindak sebagai pemegang saham perusahaan, serta memiliki hak seperti pemegang saham lainnya.

c. Pendapatan Dari Diversifikasi Usaha

Perseroan memiliki sumber pendapatan yang bersumber dari bidang usaha yang berbeda. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan bergerak dalam bisnis properti penyewaan ruang perkantoran dan investasi / perdagangan efek. Perseroan melakukan penyewaan tempat perkantoran yang menjamin pendapatan rutin Perseroan selama ada pelanggan yang menyewa ruang perkantoran tersebut. Selain bisnis properti Perseroan juga memiliki usaha dalam bidang investasi / perdagangan efek. Saat ini investasi saham di Indonesia memiliki tingkat pengembalian yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan tingkat suku bunga Bank. Tingkat pengembalian tersebut yang dimanfaatkan Perseroan untuk memperoleh pendapatan dari investasi / perdagangan efek.

d. Kebutuhan Modal yang moderat dengan struktur biaya yang rendah

Salah satu *key success Factor* sektor investasi saham adalah kemampuan perusahaan mengelola dana, sehingga perusahaan memiliki fundamental yang kuat dalam menghadapi fluktuasi harga saham. Selain itu Perseroan keuangan perseroan ditopang oleh bisnis properti yang dapat memastikan bahwa Perseroan akan selalu mendapatkan pemasukan secara rutin. Perseroan berupaya beroperasi di biaya serendah mungkin, tanpa mengorbankan kepentingan jangka pendek ataupun jangka panjang.

e. Manajemen dikelola oleh sumber daya manusia yang memiliki pengalaman yang sesuai dengan bidangnya masing-masing.

Perseroan memiliki sumber daya manusia yang sangat berpengalaman dalam bidang usaha penyewaan properti dan investasi /perdagangan efek. Sumber daya manusia Perseroan memiliki dukungan pengalaman dan ilmu untuk menjalankan kegiatan operasional dengan baik. Masing-masing anggota tim manajemen Perseroan sudah berpengalaman dan sangat ahli dengan kegiatan pada bidang masing - masing sehingga mampu mengatasi permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh Perseroan.

f. Dukungan yang kuat dari pemegang saham bereputasi baik

Pemegang saham memiliki rekam jejak kesuksesan yang telah terbukti untuk memperoleh pendanaan dengan biaya efektif. Manajemen Perseroan berusaha untuk memanfaatkan hubungan dan keahlian Pemegang Saham dalam membangun usaha Perseroan.

3. Strategi

Perseroan menerapkan strategi berikut untuk mendorong pertumbuhan di masa depan:

a. Properti

- **Berfokus Sebagai Pengembang Dalam Bidang Penyewaan Ruang Perkantoran**

Perseroan akan berfokus dalam penyewaan ruang perkantoran. Dalam menyewakan ruang perkantoran, Perseroan memilih lokasi yang strategis dimana lokasi tersebut memiliki akses yang mudah serta terletak di dalam kota bisnis. Perseroan meyakini kedepannya kebutuhan akan ruang perkantoran masih akan dibutuhkan, sehingga mengakibatkan permintaan yang tinggi dari pelanggan seiring dengan kebutuhannya.

- **Melakukan Penambahan Properti**

Seiring dengan kebutuhan ruang perkantoran yang meningkat, Perseroan menyadari pentingnya melakukan penambahan properti. Penambahan properti dilakukan Perseroan dengan mempertimbangkan letak lokasi properti, potensi perekonomian di lokasi tersebut, serta akses yang mudah ke lokasi.

- **Menjalin Hubungan Baik Dengan Pelanggan**
Perseroan berusaha melakukan yang terbaik untuk memenuhi kebutuhan serta permintaan dari pelanggan. Usaha ini dilakukan oleh Perseroan guna menjalin hubungan baik yang memungkinkan pelanggan akan merasa puas terhadap pelayanan yang di berikan oleh Perseroan dan akan membuka kemungkinan perpanjangan kontrak sewa serta dapat membuka peluang untuk penyewaan unit ruangan yang baru dari pelanggan itu sendiri dan /atau rekan usaha.
- **Melakukan Perawatan Terhadap Ruang Perkantoran**
Perseroan melakukan perawatan rutin terhadap ruang perkantoran yang disewakan kepada pelanggan. Perseroan menjalin hubungan baik dengan pengelola gedung untuk dapat melakukan perawatan dan perbaikan terhadap ruang perkantoran apabila memiliki kerusakan.

b. Investasi / Perdagangan efek

- **Melakukan Investasi / Perdagangan Efek Yang Berbeda**
Investasi / Perdagangan efek merupakan sebuah investasi yang memiliki risiko yang tinggi. Dalam menjalankan kegiatan usahanya perseroan melakukan pemilihan beberapa efek yang dijadikan sebagai komposisi portofolio investasi / perdagangan efek oleh Perseroan. Strategi ini dilakukan untuk meminimalisir risiko kerugian yang dapat terjadi apabila investasi dalam satu saham.
- **Menetapkan "Stop Loss"**
Dalam berinvestasi / perdagangan efek, seringkali terdapat beberapa efek yang bergerak turun. Semakin dalam penurunan suatu efek, maka semakin dalam juga kerugian yang dialami oleh investor yang berinvestasi / melakukan perdagangan efek tersebut. Dalam berinvestasi / melakukan perdagangan efek, Perseroan menetapkan "*stop loss*" yang bertujuan untuk menjual sebuah efek pada batas harga tertentu dengan tujuan untuk menghindari potensi kerugian yang semakin besar.
- **Analisa Sebelum Memutuskan untuk Berinvestasi**
Perseroan melakukan analisa untuk menegetahui layak atau tidaknya melakukan investasi dalam sebuah efek. Analisa yang dilakukan oleh perseroan dimulai dari analisa fundamental perusahaan penerbit efek, analisa industri kegiatan usaha, analisa ekonomi domestik serta ekonomi global dan hal lain yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham tersebut. Selain itu Perseroan juga melakukan analisa teknikal untuk menentukan waktu yang tepat melakukan investasi saham guna memperoleh potensi keuntungan yang optimal.

c. Membiayai Usaha Dengan Pendanaan Dari Berbagai Sumber Yang Memberikan Biaya Yang Lebih Rendah

Perseroan memiliki berbagai dukungan untuk pendanaan yang memiliki biaya yang rendah, dengan Penawaran Umum Saham Perseroan diharapkan Perseroan mendapatkan modal kerja yang murah dan setelah Penawaran Umum Saham, Perseroan mendapatkan alternatif sumber pendanaan lain yang murah seperti Obligasi, Rights Issue dan instrumen pasar modal lainnya.

d. Mengembangkan Sumberdaya Manusia yang berkualitas

Sumberdaya Manusia merupakan Aset terpenting untuk mendukung keberhasilan Perseroan. Perseroan berkeyakinan bahwa tim Manajemen dan sumberdaya Manusia yang berkualitas merupakan kunci kesuksesan untuk mengimplementasikan rencana kerja beserta pengembangannya dan menghadapi persaingan di Industri yang sama. Perseroan juga akan membangun kemampuan penjualan dan pemasaran untuk mencapai proyeksi pendapatan Perseroan.

4. Kebijakan Investasi

Perseroan melakukan investasi dengan menerapkan kriteria investasi yang diyakini oleh Perseroan memberikan tingkat pengembalian yang optimal. Kriteria investasi yang ditetapkan oleh Perseroan diantaranya adalah:

- a) Melakukan analisa terhadap perusahaan yang akan di Investasikan oleh Perseroan, Antara lain:
 - Analisa Rasio Kinerja Keuangan Perusahaan
 - Analisa Fundamental / Proyeksi Perusahaan

- b) Menilai Prospek Usaha dari Perusahaan yang akan diinvestasikan.
- c) Menilai Prospek Industri dari Perusahaan yang akan diinvestasikan.
- d) Memperhitungkan hasil investasi dari calon Perusahaan yang akan di investasikan.
- e) Mempertimbangkan risiko investasi.

5. Pemasaran Dan Penjualan

Kegiatan pemasaran Perseroan mengacu pada strategi pemasaran yang dilakukan Perseroan, antara lain:

- a. Perseroan selalu berusaha memberikan pelayanan yang terbaik bagi para pelanggan, sehingga diharapkan pelanggan tersebut akan melanjutkan kontrak sewa atas ruang kantor Perseroan. serta tidak menutup kemungkinan pelanggan Perseroan akan memberikan informasi tentang Perseroan kepada pihak lain. Kemudahan, ketepatan waktu, serta harga sewa yang kompetitif merupakan hal-hal yang diberikan Perseroan kepada para pelanggannya.
- b. Memberikan harga sewa yang kompetitif kepada pelanggan. Demi menjamin kontrak sewa atas ruang kantor, Perseroan menawarkan harga yang kompetitif dengan perusahaan lain yang sejenis untuk persewaan ruang kantor.

6. Persaingan

1. Properti Penyewaan Ruang Perkantoran

Persaingan usaha yang dihadapi Perseroan khususnya datang dari perusahaan-perusahaan properti terkemuka yang memiliki properti gedung perkantoran yang banyak, serta mampu memberikan pelayanan yang lebih baik, harga yang lebih kompetitif, jumlah properti ruang perkantoran yang banyak. Selain itu, dalam menjalankan usaha penyewaan ruang perkantoran, Perseroan juga dihadapkan mengalami persaingan dengan timbulnya perusahaan-perusahaan yang baru.

2. Investasi / Perdagangan Efek

Dalam menjalankan kegiatan usaha investasi / perdagangan efek, Perseroan tidak dihadapkan dengan persaingan usaha.

Untuk menghadapi persaingan tersebut, Perseroan didukung oleh tim manajemen yang handal. Keahlian serta jalinan hubungan yang baik dengan pelanggan akan memberikan keunggulan kompetitif serta menempatkan Perseroan pada posisi yang baik dalam persaingan usaha.

7. Kecenderungan Kegiatan Usaha

Tidak ada kecenderungan yang signifikan yang mempengaruhi kegiatan usaha dan Prospek keuangan Perseroan.

8. Prospek Usaha Perseroan

Perseroan saat ini memiliki properti yang di sewakan dalam bentuk ruang perkantoran. Kebutuhan atas ruang perkantoran diyakini akan selalu meningkat mengikuti permintaan pelanggan yang semakin bertambah untuk memenuhi kegiatan operasionalnya. Berkembangnya perekonomian di Indonesia, menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan terhadap ruang perkantoran.

Penyewaan properti merupakan alternatif yang mudah serta murah bagi perusahaan yang memulai kegiatan operasionalnya. Harga sewa yang lebih kecil di awal dibandingkan mengakuisi lahan yang membutuhkan biaya yang lebih besar, mengakibatkan perusahaan lebih memilih untuk menyewa ruang perkantoran. Hal lain yang menjadi pertimbangan perusahaan yang menyewa adalah posisi properti ruang kantor yang di miliki Perseroan, yaitu berada di tengah kota yang memiliki akses yang mudah serta berada di sekitar pusat bisnis Sudirman (*Sudirman Central Business District/ SCBD*) mengakibatkan permintaan terhadap properti ruang perkantoran Perseroan meningkat. Perseroan meyakini, dengan strategi usaha yang di terapkan, serta keunggulan kompetitif yang dimiliki, industri properti Perseroan memiliki prospek yang semakin cerah di masa masa yang akan datang.

Selain penyewaan ruang kantor, kegiatan investasi / perdagangan efek yang dilakukan oleh Perseroan memiliki potensi keuntungan yang besar dicerminkan oleh kinerja Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang menghasilkan *return* diatas suku bunga bank, menjadikan investasi saham semakin di gemari oleh investor, baik investor dalam negeri maupun investor luar negeri. Pada awal tahun 2018, IHSG menciptakan rekor harga tertinggi sepanjang sejarah. Rekor tinggi yang diciptakan oleh IHSG tersebut merupakan cerminan kinerja

saham di Indonesia, pertumbuhan ekonomi, kebutuhan investasi untuk jangka waktu tertentu, kinerja positif dari perusahaan penerbit efek, menjadi beberapa faktor yang menghasilkan *return* atas investasi / perdagangan efek. Perbaikan ekonomi Indonesia, pemberian peringkat investasi yang membaik untuk investasi di Indonesia, serta beberapa program pendukung yang dilakukan oleh pemerintah seperti program "Yuk Nabung Saham" dan "Desa Nabung Saham" merupakan faktor-faktor yang berdampak positif terhadap kegiatan investasi pada saham serta IHSG. Perseroan berkeyakinan bahwa kegiatan investasi yang dilakukan saat ini, memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dan mampu memberikan kinerja keuangan yang baik bagi Perseroan.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, keputusan mengenai pembagian dividen ditetapkan berdasarkan keputusan pemegang saham pada RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi. Perseroan dapat membagikan dividen pada tahun di mana Perseroan mencatatkan saldo laba ditahan positif dan setelah dikurangi dengan cadangan berdasarkan UUPT.

Para Pemegang Saham Perseroan yang merupakan hasil dari pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan pemegang saham lama, yaitu antara lain:

- a. menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS;
- b. menjalankan hak lainnya berdasarkan UUPT;
- c. dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan termasuk hak atas Dividen Kas.

Mulai tahun buku 2018, manajemen Perseroan merencanakan untuk membagikan dividen kas dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Dividen kas sebanyak-banyaknya 2% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai Rp2 miliar sampai dengan Rp3 miliar;
- b. Dividen kas sebanyak-banyaknya 5% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai lebih besar dari Rp3 miliar sampai dengan Rp5 miliar;
- c. Dividen kas sebanyak-banyaknya 10% dari laba bersih tahun berjalan setiap tahunnya jika pada tahun buku tersebut mencapai lebih besar dari Rp5 miliar.

Dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Hasil operasi, arus kas, kecukupan modal dan kondisi keuangan Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang;
- 2) Kepatuhan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) yang merugikan pemegang saham sehubungan dengan pembatasan pihak ketiga dalam rangka pembagian dividen.

PENJAMINAN EMISI EFEK

Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 02 tanggal 7 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Rahayu Ningsih S.H., Notaris di Jakarta, para Penjamin Emisi Efek yang namanya disebut dibawah ini, secara sendiri-sendiri menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual saham yang akan ditawarkan Perseroan kepada masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini yaitu sebanyak-banyaknya 200.000.000 (dua ratus juta) saham baru atau sebesar 30,72% (tiga puluh koma tujuh dua persen), dengan harga penawaran Rp● (●Rupiah) per saham, sehingga mengikat diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual pada Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran sesuai dengan bagian penjaminannya masing-masing.

Perjanjian tersebut merupakan perjanjian lengkap yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai perihal yang dimuat dalam Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang isinya bertentangan dengan Perjanjian tersebut.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG

Lembaga dan profesi penunjang pasar modal yang berpartisipasi dalam rangka Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut :

Akuntan Publik	: Johannes Juara & Rekan
Konsultan Hukum	: Adam & Co., Consellor at Law
Notaris	: Rahayu Ningsih, S.H.
Biro Administrasi Efek	: PT Sinartama Gunita

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham dapat diperoleh pada kantor Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebagai berikut:



PT Charnic Capital Tbk

Menara Sudirman, Lt.8
Jl. Jend.Sudirman Kav. 60
Jakarta Selatan, Indonesia 12190
Telp: +6221 5226488
Fax: +6221 5226518
Email: info@charnic.com
Website: www.charnic.com



PT Erdikha Elit Sekuritas

Gedung SUCACO Lantai 3
Jl. Kebon Sirih Kav. 71
Jakarta 10340
Telp : 021 3983 6420
Fax : 021 6193 3342
Email : corporateaction@erdikha.com
Unit Investment Banking
Website: www.erdikha.com