

## TANGGAL-TANGGAL PENTING DAN PERKIRAAN JADWAL WAKTU

Perseroan bermaksud untuk meminta persetujuan pemegang saham Perseroan untuk perubahan kegiatan usaha utama ("Perubahan Kegiatan Usaha") dengan prakiraan jadwal waktu sebagai berikut:

1. Pemberitahuan Rencana Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"). 15 April 2019
2. Pengumuman Keterbukaan Informasi terkait Perubahan Kegiatan Usaha Utama Perseroan di 1 (satu) surat kabar harian, situs web Bursa Efek Indonesia ("BEI") dan situs web Perseroan. 24 April 2019
3. Pemberitahuan Rencana RUPSLB di 1 (satu) surat kabar harian, situs web BEI, dan situs web Perseroan. 24 April 2019
4. Batas akhir pendaftaran (recording date) pemegang saham yang dapat hadir dalam RUPSLB. 07 Mei 2019
5. Pemanggilan RUPSLB di 1 (satu) surat kabar harian, situs web BEI dan situs web Perseroan. 08 Mei 2019
6. Penyelenggaraan RUPSLB. 29 Mei 2019
7. Pengumuman ringkasan hasil RUPSLB di 1 (satu) surat kabar harian, situs web BEI dan situs web Perseroan. 02 Juni 2019
8. Penyampaian ringkasan hasil RUPSLB kepada OJK dan BEI. 04 Juni 2019

## I. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

### A. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama PT Intikeramik Alamasri Industri berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 38 tanggal 26 Juni 1991 dan diubah dengan Akta Perubahan No. 16 tanggal 14 Desember 1991, keduanya dibuat dihadapan Raden Muhammad Hendarmawan, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perseroan dan perubahannya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-58.HT.01.01.Th.92 tanggal 3 Januari 1992 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 49 Tambahan No. 2817 tanggal 19 Juni 1992. Berdasarkan Akta RUPSLB (Tentang Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Dalam Rangka Pemasyarakatan Saham) No. 203 tanggal 25 Januari 1997 yang dibuat oleh Noviani Ardjan, S.H., Kandidat Notaris, selaku Pengganti dari Harun Kamil, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-749.HT.01.04.Th.97 tanggal 31 Januari 1997 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat No. 243/BH.09.05/11/1997 tanggal 26 Pebruari 1997, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 16 tanggal 22 Pebruari 2002, Tambahan Berita Negara No. 1850, Perseroan berubah status dari semula Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dengan mengubah seluruh anggaran dasar Perseroan Terbatas dan melakukan perubahan nama menjadi PT Intikeramik Alamasri Industri Tbk.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 63 tanggal 10 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0021404.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 12 Oktober 2018 dan telah terdaftar pada Daftar Perseroan No. 4018101236200283 tanggal 12 Oktober 2018. ("Akta 63/2018").

Perseroan berdomisili di Kota Tangerang, Banten. Kantor Perseroan beralamat di Jalan Palem Manis II Kelurahan Gandasari, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, Banten.

### B. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Berdasarkan Akta 63/2018 junco Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 20 tanggal 29 Juni 2018, dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan telah memperoleh bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0217335 tanggal 2 Juli 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0084212.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 2 Juli 2018 ("Akta 20/2018") serta Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan, PT Ficominindo Buana Registrar, susunan kepemilikan saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250,00 dan Rp50,00 per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>49.668.929.712</b>	<b>2.800.000.000.000</b>	<b>100,0</b>
Saham Seri A	1.582.767.572	395.691.893.000	14,1
Saham Seri B	48.086.162.140	2.404.308.107.000	85,9
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Saham Seri A			
PT Mahkota Properti Indo	392.521.572	98.130.393.000	10,7
Wandervale Holdings Limited	378.000.000	94.500.000.000	10,3
Masyarakat	812.246.000	203.061.500.000	22,0
<b>Sub Jumlah Seri A</b>	<b>1.582.767.572</b>	<b>395.691.893.000</b>	<b>43,0</b>
Saham Seri B			
PT Mahkota Properti Indo	2.899.557.038	144.977.851.900	15,7
Wandervale Holdings Ltd	2.099.369.656	104.968.482.800	11,4
Masyarakat	5.514.486.995	275.724.349.750	29,9
<b>Sub Jumlah Seri B</b>	<b>10.513.413.689</b>	<b>525.670.684.450</b>	<b>57,0</b>
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>12.096.181.261</b>	<b>921.362.577.450</b>	<b>100,0</b>
<b>Jumlah Modal Saham dalam Portepel</b>	<b>37.572.748.451</b>	<b>1.878.637.422.550</b>	

## II. INFORMASI MENGENAI PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA PERSEROAN

### Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Perubahan Kegiatan Usaha Utama

Guna meningkatkan kinerja Perseroan ke depannya, Perseroan sebagai perusahaan yang bergerak di bidang industri ubin porselen dan menajual

# PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN INFORMASI ATAS KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PT INTIKERAMIK ALAMASRI INDUSTRI TBK. ("PERSEROAN") DALAM RANGKA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN INFORMASI ATAS KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TERKAIT DENGAN RENCANA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA YANG AKAN DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DAN TELAH DITERBITKAN PADA TANGGAL 24 APRIL 2019

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN MENGENAI PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA PERSEROAN.

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN NO. IX.E.2 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA ("PERATURAN IX.E.2")

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASEHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.



## PT Intikeramik Alamasri Industri Tbk ("Perseroan")

### Kegiatan Usaha Utama :

Berusaha dalam bidang Produsen dan Distributor Ubin Keramik Berkedudukan di Tangerang, Banten Indonesia.

### Alamat :

Jalan Palem Manis II Kelurahan Gandasari Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang 15137  
Telepon: 021 – 83700435, Fax. : 021 – 83700436, Email: corpsecretary\_legal@intikeramik.com

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 MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIKEMUKAKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 27 Mei 2019

hasil produksinya di dalam dan luar negeri, melihat adanya peluang usaha di bidang Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum serta Real Estate baik dilakukan sendiri maupun berkerja sama dengan pihak lain atau dengan kata lain Perseroan akan mengadakan Kegiatan Usaha tersebut secara sendiri atau maupun menggunakan Operator atau Pihak lain untuk mengelola kegiatan usaha yang ditambahkan. Sebagai informasi saat ini Perseroan telah melaksanakan Kegiatan usaha tersebut sejak pertengahan tahun 2018 lalu melalui anak usaha Perseroan seperti PT Realindo Sapta Optima (RSO), PT Mahkota Properti Indo Medan (MPIM) dan PT Mahkota Artha Mas (MAM) yang telah diakuisisi pada awal tahun 2018 dan telah memulai proses pembangunan hotel di pertengahan tahun 2018. Kemudian pada akhir tahun 2018, Perseroan mengakuisi PT Saka Mitra Sejati (SMS) dan PT Hotel Properti Internasional (HPI) yang telah beroperasi dan mengadakan kegiatan usaha dibidang Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum serta Real Estate baik secara sendiri maupun menggunakan operator atau pihak lain serta telah memiliki tenaga ahli di bidang Perhotelan dari Anak Usaha Perseroan. Saat ini kegiatan usaha di bidang Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum serta Real Estate terkait dengan Industri Perhotelan belum merupakan salah satu dari bidang usaha utama Perseroan dalam Anggaran Dasar Perseroan. Selain daripada itu Perubahan Kegiatan Usaha Utama dilakukan dalam rangka penyesuaian antara lain perubahan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KLB) dari Perseroan Terbatas sebelum KBLI 2017. Maka Perseroan telah menghitung dengan seksama atas peluang usaha dan jasa yang dapat dijalankan secara berkelanjutan dan Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan mampu memanfaatkan peluang yang ada, guna memberikan nilai tambah bagi pemegang saham. Oleh sebab itu Perseroan berencana akan melakukan perubahan kegiatan usaha utamanya berupa penambahan bidang kegiatan usaha ("Perubahan Kegiatan Usaha") yang meliputi :

Bidang Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum, yaitu penyediaan akomodasi penginapan jangka pendek untuk pengunjung dan pelancong lainnya serta penyediaan makanan dan minuman untuk konsumsi segera. Jumlah dan jenis layanan tambahan yang disediakan dalam kategori ini sangat bervariasi. Termasuk diantaranya antara lain tidak terbatas pada mencakup Hotel Bintang Lima, Hotel Bintang Empat, Hotel Bintang Tiga dan Hotel Bintang Dua ("Bidang Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum");

Bidang Real Estat, yaitu pembelian, penjualan, penyewaan dan pengoperasian real estat, gedung dan tempat tinggal, mall dan tempat pembelanjaan serta tanah milik sendiri atau yang disewa, juga penyediaan tempat tinggal untuk penggunaan yang lebih lama, khususnya dalam bulanan atau tahunan. Di sini juga mencakup pembangunan gedung yang dikelola sendiri. ("Bidang Real Estat").

## III. RINGKASAN TENTANG STUDI KELAYAKAN PERUBAHAN USAHA UTAMA

Sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.2, untuk melakukan studi kelayakan atas Perubahan Kegiatan Usaha Utama yang akan dilakukan oleh Perseroan, maka Perseroan telah menunjuk Penilai Independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar & Rekan ("KJPP FSR"), untuk memberikan laporan studi kelayakan, sesuai dengan Surat Penawaran No. 0093/FSR/Spn/FS/2901/2019 tanggal 29 Januari 2019, yang telah disetujui.

peringkat ke-9 di dunia, versi The World Travel & Tourism Council (WTTC).

Peluang pada pariwisata Indonesia sangat besar dimana Indonesia juga telah masuk enam besar negara terindah di dunia dan masuk 10 besar negara yang wajib dikunjungi. Untuk itu, pemerintah sedang berkonsentrasi menggarap empat destinasi pariwisata prioritas dari 10 Bali Baru yang sedang dikembangkan dari sisi infrastruktur.

Dari kajian **kelayakan teknis**, menunjukkan pertumbuhan usaha Perseroan secara berkelanjutan dan guna meningkatkan nilai bagi para pemegang saham Perseroan di masa mendatang maka Perseroan memandang perlu melakukan langkah-langkah strategis dalam rangka mengoptimalkan peluang-peluang usaha yang ada saat ini maupun di kemudian hari. Hotel yang sedang dibangun di daerah-daerah dan lahan yang strategis seperti Bali, diharapkan dapat menyerap pendapatan dan pengembalian yang baik untuk perusahaan. Hotel dengan bintang tiga dan empat yang telah beroperasi di beberapa kota strategis pemerintahan diharapkan dapat meningkatkan kesempatan segmentasi MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition) dimana saat ini merupakan salah satu andalan pariwisata di beberapa negara maju. Dengan dilakukannya Penambahan Kegiatan Usaha Utama akan mengijinkan IKAI untuk mengembangkan usahanya di bidang Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum serta Real Estate tanpa adanya benturan dengan peraturan yang berlaku.

Dari kajian **kelayakan pola bisnis**, menunjukan Perseroan sebagai perusahaan yang bergerak di bidang industri ubin porselen dan menjual hasil produksinya di dalam dan luar negeri, melihat adanya peluang usaha di bidang Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum serta Real Estate. Konsep yang akan dikembangkan oleh Perseroan mengedepankan kualitas dan eksklusivitas pelayanan bagi para pelanggannya dalam usaha Hotel. Modal dan kualitas pelayanan merupakan kunci utama untuk meningkatkan nilai bagi Perseroan dalam menjalankan bisnis .

Dari kajian **kelayakan model manajemen**, menunjukan bahwa dalam melaksanakan kegiatan barunya, Perseroan memiliki kapasitas dan keunggulan kompetensi kompetitif yang dimiliki. Manajemen IKAI membentuk tim kerja dengan SDM yang profesional disesuaikan dengan bidang masing-masing, baik di induk usaha dan entitas anak sesuai dengan kapasitas Hotel masing-masing. Selain itu, Manajemen IKAI juga mengadakan perjanjian kerjasama dengan pihak-pihak eksternal yang profesional seperti kontraktor ternama, design arsitektur dan operator-operator hotel yang telah berpengalaman dan berkualitas baik, seperti JW Marriot dan Swiss-Belhotel International.

Pada kajian **kelayakan keuangan** dilakukan dengan pendekatan pendapatan (income based approach) menggunakan metode diskonto arus kas (discounted cash flow ("DCF") method), yang mengacu pada Net Present Value ("NPV"). Untuk menentukan kelayakan tersebut, digunakan analisis:

1. NPV  $\geq 0$  ----- > layak

Dengan memperhitungkan nilai selama proyeksi, dengan biaya ekuitas sebesar 12,51% diperoleh nilai NPV sebesar Rp 28.524.000.000. Oleh karena NPV lebih besar dari 0 maka investasi ini layak.

2. IRR > Ke ----- > layak

*Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh sebesar 13,24%, dimana IRR lebih besar daripada biaya ekuitas sebesar 12,51%, maka investasi ini layak.

3. BCR > 1 ----- > layak

Benefit Cost Ratio (BCR) sebesar 1,03 dimana BCR tersebut lebih besar dari 1 maka investasi ini layak.

4. PP ----- > 10 tahun 7 bulan.

Payback Periode (PP) ini diperoleh dengan kondisi 3 hotel sudah beroperasi, 2 hotel mulai beroperasi di tahun 2020, dan 1 hotel akan beroperasi di tahun 2021.

### Pendapat atas Kelayakan Perubahan Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan hasil analisis kelayakan pasar, pola bisnis, model manajemen, teknis dan keuangan, KJPP FSR berpendapat bahwa Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama yaitu Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum serta Real Estate oleh Perseroan adalah LAYAK untuk dilaksanakan.

Kelayakan tersebut KJPP FSR tentukan berdasarkan data dan informasi yang KJPP FSR peroleh dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penugasan. KJPP FSR menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi kelayakan tersebut secara material.

## IV. REKOMENDASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan merekomendasikan kepada seluruh pemegang saham Perseroan untuk menyetujui Rencana Perubahan Kegiatan Usaha sebagaimana disebutkan dalam Keterbukaan Informasi ini. Dalam memberikan rekomendasi tersebut kepada pemegang saham Perseroan, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah menelaah laporan pendapat konsultan independen Perseroan serta manfaat dari Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan oleh karenanya berkeyakinan bahwa pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tersebut merupakan pilihan terbaik bagi perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

## V. HAL-HAL MATERIAL LAINNYA YANG BERKAITAN DENGAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Tidak ada hal-hal material lainnya yang berkaitan dengan dilakukannya Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

## VI. INFORMASI TAMBAHAN

Para Pemegang Saham yang ingin memperoleh informasi lain sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, dapat menghubungi Perseroan selama jam kerja (pukul 08.00 sampai dengan 16.00 Waktu Indonesia Barat) pada hari Senin sampai dengan Jumat (kecuali hari libur) di kantor Perseroan dengan alamat sebagai berikut :

### PT INTIKERAMIK ALAMASRI INDUSTRI Tbk.

Jalan Palem Manis II Kelurahan Gandasari  
Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang 15137  
Telepon: 021 – 83700435  
Email: corpsecretary\_legal@intikeramik.com