

## MEMO INTERNAL

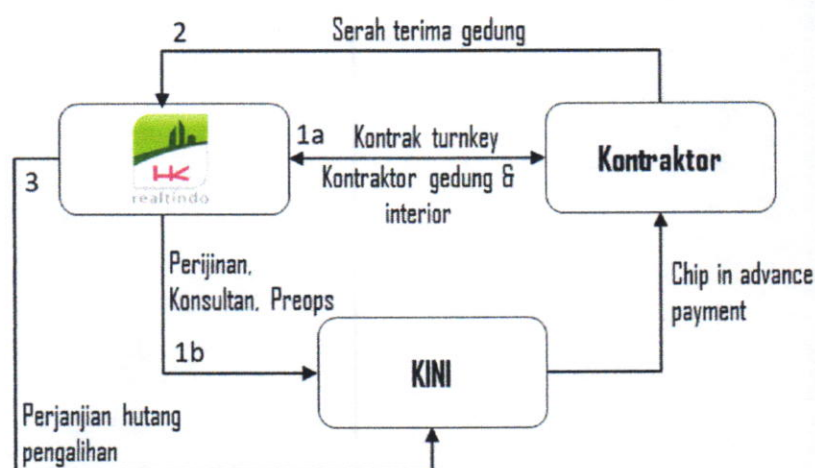
No : 122.2/MI/DB.3/OTA/II/2019

Kepada Yth : Sekertaris Perusahaan  
Tembusan : Direksi PT. HK Realtindo  
Lampiran : 1 buah dokumen  
Perihal : Permohonan Draft PKS antara PT HK Realtindo & PT Kini

Dengan Hormat,

Sesuai arahan Direksi pada Rapat Direksi HK Realtindo terkait pengembangan lahan Inhutani yang berada di Jl Ahmad Dahlan no. 69, Keramat Pela, Mayestik, Jakarta Selatan yang mana pengembangannya akan dikerjasamakan dengan PT Kini sebagai penyewa gedung keseluruhan (*masterlease*), maka dari itu kami memohon untuk dapat dibuatkan Draft Perjanjian Kerjasama antara PT HK Realtindo dan PT Kini dengan skema seperti dijelaskan dibawah ini:

A. PT Kini sebagai penjamin pendanaan Kontraktor Turnkey



### 1. HKR berkontrak:

- HKR kontrak turnkey, konstruksi, dan interior hotel dengan Kontraktor yang disepakati dengan Kini.
- HKR akan melakukan kontrak turnkey investasi dengan Kini pada perijinan, konsultan, dan preops (yang akan dibayarkan 2th setelah operasional).

2. Kontraktor dan HKR akan melakukan serah terima bangunan serta interior.

3. Setelah proses serah terima dilakukan, HKR akan melakukan pengalihan hutang kontraktor kepada PT Kini dengan jaminan revenue streaming.

### Kewajiban HKR:

- Melakukan pembayaran 24 bulan (2 tahun) setelah operasional (Grand Opening) kepada Kini.
- Jaminan pendapatan gedung selama periode yang disepakati sebagai jaminan turnkey.

### Hak HKR :

- Berkontrak konsultan pengawas dengan pembayaran dari Kini yang diperhitungkan sebagai nilai turnkey.

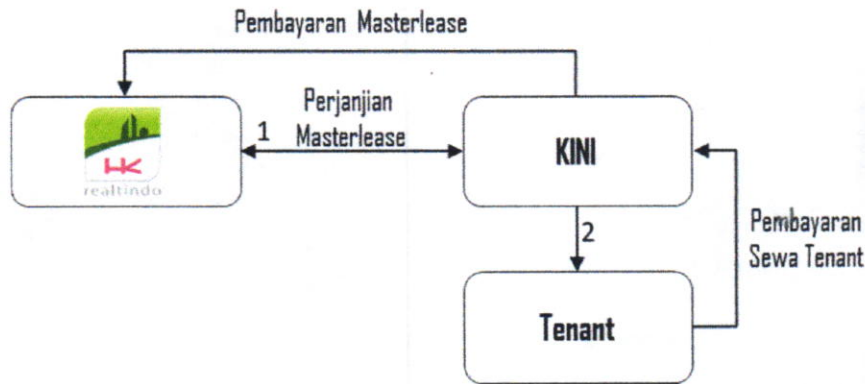
### Kewajiban PT Kini :

- Sebagai debitur turnkey setelah gedung serah terima dengan HKR.

### Hak PT Kini :

- Mendapatkan jaminan pembayaran turnkey berupa revenue streaming.
- Mendapatkan pembayaran turnkey dari HKR setelah 2 tahun gedung beroperasi.

B. PT Kini sebagai Masterlease Gedung H Style Jakarta.



1. HKR melakukan perjanjian dengan PT Kini sebagai masterlease Kawasan dengan nilai yang disepakati, yaitu total value 30 tahun Rp 301 Milyar, sehingga kelayakan bisnis HKR, IRR 17% , NPV: 56 Milyar.
2. Kini akan melakukan perjanjian sublease kepada tenant dengan sepengetahuan HKR.

**Kewajiban HKR:**

1. Menyediakan tanah seluas 2.170 m2.
2. Memberikan Kuasa Pengelolaan selama 28 tahun kepada PT Kini.

**Hak HKR :**

1. Mendapatkan nilai block lease selama 28 tahun.
2. Mendapat pembayaran sewa dan PBB atas lahan selama periode perjanjian.
3. Melakukan review perencanaan desain.
4. Menerima (*Transferred*) gedung dalam kondisi layak pada akhir periode pengelolaan.

**Kewajiban PT Kini :**

1. Membayar masterlease sesuai terlampir.
2. Menyediakan Modal Investasi untuk pengembangan hotel & retail.
3. Melaksanakan proses perijinan.
4. Melaksanakan Pembangunan sesuai Regulasi .
5. Mengelola Properti.
6. Membayar pengganti sewa kantor Inhutani senilai 2,5 Milyar maksimal 15 hari setelah tandatangan perjanjian.
7. Membayar nilai sewa dan PBB atas lahan selama periode perjanjian.

**Hak PT Kini :**

1. Melaksanakan pengelolaan selama 28 tahun.
2. Menerima Kuasa Perizinan, Pembangunan, Pengelolaan, serta pemasaran (bersifat sewa) dari HKR.
3. Bekerjasama dengan Pihak lain dalam rangka meningkatkan performa pengelolaan sepengetahuan HKR.

Demikian permohonan ini kami sampaikan untuk menjadi bahan pertimbangan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Jakarta, 26 Februari 2019

Mengetahui,

**Budi Lesmana**  
Direktur Komersial

Hormat kami,

**M. Iqbal Prasetya U**  
Ka.Div Asset Management

**Jakarta, 6 Februari 2019**

Kepada Yth,  
Bapak T. Ari Widiyantoro,  
Direktur Utama  
**PT HK Realtindo**  
Antam Office Park Tower B, Lantai 8  
Jl. TB Simatupang No.1 Jakarta Selatan

Perihal : Penawaran Final Pola Kerjasama Masterlease Proyek Pengembangan Hotel dan Area komersial Ahmad Dahlan, Jakarta.

Dengan hormat,

Pertama-tama kami sampaikan terima kasih atas kesempatan yang diberikan untuk kami mengajukan penawaran kerjasama.

Sesuai dengan pembicaraan terakhir kami dengan Tim HR3 PT HKR kemarin, dengan surat ini kami mengajukan penawaran final kami. Dalam penawaran ini kami telah memberikan upaya maksimal kami dengan memberikan tingkat pengembalian investasi (IRR) bagi PT. HKR sebesar 17%. Perlu kami tegaskan, kami tidak mengejar keuntungan yang terlalu besar karena kami memandang proyek ini sebagai *entry-point* untuk proyek-proyek kerjasama jangka panjang lainnya dengan PT. HKR.

Dalam penawaran ini kami juga menjelaskan keunggulan konsep kami yang kiranya dapat menjadi pertimbangan Bapak.

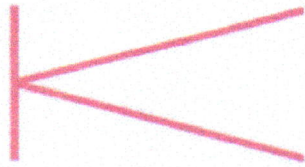
Besar harapan kami untuk Bapak dapat menyetujui penawaran kami ini dan kami menunggu kabar baik dari Bapak. Terima kasih.

Hormat kami.

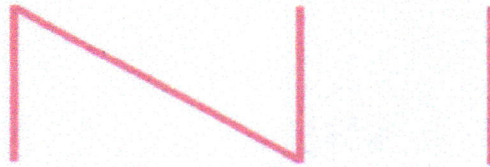
**PT Kini Kreasi Komunita**

  
PT KINI KREASI KOMUNITA

Y. Gama Widyantoro  
Direktur Utama.



PT KINI KREASI KOMUNITA



Jl. TB SIMATUPANG NO 7, CILANDAK TIMUR, P. MINGGU, JAKARTA SELATAN

## Proposal Penawaran

### Dasar Pola Kerjasama

Pola kerjasama yang diusulkan adalah tetap berdasar pada BERITA ACARA KESEPAKATAN ANTARA PT HK REALTINDO DENGAN PT. KINI KREASI KOMUNITA TENTANG RENCANA KERJASAMA PENGEMBANGAN HOTEL DAN AREA KOMERSIAL dengan nomor HKR 478.2/DU/WN/BA.6/VIII/2018 dan nomor KINI 002/BAK HKR-KINI/DIR/VIII/2018, dengan beberapa penyesuaian, mengikuti hasil pembicaraan yang dilakukan antara PT. HKR dengan PT. KINI. Penyesuaian tersebut akan terakomodasi dalam dokumen Berita Acara yang baru.

Beberapa butir kesepakatan tersebut antara lain:

1. Konsep bangunan adalah Life-style Centre dengan nama HAKA Style, yang akan terdiri dari fasilitas hotel dan area komersial.
2. Pola kerjasama adalah Pola Masterlease, yaitu PT KINI menyewa dari PT. HKR, dan mengoperasikan seluruh kawasan.
3. PT. KINI akan menjadi investor untuk mendanai pembangunan seluruh kawasan termasuk biaya surcharge rent dan sewa lahan dua tahun pertama. PT. HKR akan mengembalikan dana investasi kepada PT. KINI dengan kondisi: (a) pola turnkey dengan biaya bunga, (b) grace period 2 (dua) tahun.
4. Pembayaran Sewa seperti di tabel berikut. Ada pun pembayaran kami kelompokkan menjadi:
  - a) **Nilai Sewa Murni.** Kami merancang selama periode sewa, nilai sewa murni tidak akan mengalami penurunan.
  - b) **Subsidi Payback Period.** Subsidi kami berikan pada periode 9 tahun pertama setelah pelunasan turn-key dengan tujuan agar proyek mendapatkan payback period yang wajar (di bawah 10 tahun). Subsidi ini akan dikembalikan tanpa bunga, dengan mengurangi Nilai Sewa Murni pada periode 9 tahun terakhir.
  - c) **Total Pembayaran.** Adalah Nilai Sewa Murni yang ditambahkan atau dikurangi Subsidi Payback Period. Dari Total Pembayaran ini kami memperhitungkan HKR akan menikmati IRR investasi sebesar 17%. IRR ini adalah yang paling maksimal yang bisa kami berikan dan kiranya sudah mencapai tingkat pengembalian investasi yang baik bagi PT. HKR.

9/11

### Lampiran. Pola Kerjasama Masterlease

1. Nilai investasi proyek sebesar Rp. 69.517.000.000,- yang meliputi:
  - a) Investasi Pembangunan (termasuk Pajak): Rp. 55.000.000.000,-
  - b) Uang muka tanah (surcharge rent) dan Sewa Tanah (2 tahun): Rp. 6.816.070.000,-
  - c) Bunga turn-key (7% per tahun selama 2 tahun): Rp. 7.700.000.000,-
2. Grace Period turn-key selama 2 (dua) tahun.
3. Rincian Total Pembayaran seperti tertulis pada tabel pembayaran di atas
4. Semua pembayaran sewa di atas dilakukan setiap awal tahun sewa, selama masa periode yang disepakati.
5. Periode kerjasama Masterlease selama 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak dimulainya pembangunan gedung dan mendapatkan hak prioritas perpanjangan.
6. PT. KINI mempunyai hak untuk menentukan design, luasan dan ruang sewa di area komersial, karena PT. KINI mengacu kepada standar luas area penyewa (tenant) dan kemampuan bisnis di area tersebut.
7. PT. KINI bersama PT HK Realtindo akan menentukan RAB (Rencana Anggaran Biaya) gedung, karena akan mempengaruhi pola bisnis PT. KINI sebagai Masterlease.
8. Pola penunjukkan kontraktor akan disepakati bersama.

Tahun	Nilai Sewa Murni	Kenaikan	Subsidi Payback Period	Total Pembayaran
0	-		-	-
1	5,000,000,000		-	5,000,000,000
2	5,000,000,000	0%	-	5,000,000,000
3	7,750,000,000	55%	2,500,000,000	10,250,000,000
4	7,750,000,000	0%	2,500,000,000	10,250,000,000
5	7,750,000,000	0%	2,500,000,000	10,250,000,000
6	7,750,000,000	0%	2,500,000,000	10,250,000,000
7	7,750,000,000	0%	2,500,000,000	10,250,000,000
8	7,750,000,000	0%	2,500,000,000	10,250,000,000
9	7,750,000,000	0%	2,500,000,000	10,250,000,000
10	7,750,000,000	0%	2,500,000,000	10,250,000,000
11	7,750,000,000	0%	2,500,000,000	10,250,000,000
12	8,200,000,000	6%	-	8,200,000,000
13	8,364,000,000	2%	-	8,364,000,000
14	8,531,280,000	2%	-	8,531,280,000
15	8,701,905,600	2%	-	8,701,905,600
16	8,875,943,712	2%	-	8,875,943,712
17	9,053,462,586	2%	-	9,053,462,586
18	9,234,531,838	2%	-	9,234,531,838
19	9,419,222,475	2%	-	9,419,222,475
20	12,107,606,924	29%	(2,500,000,000)	9,607,606,924
21	14,989,889,001	24%	(2,500,000,000)	12,489,889,001
22	15,614,383,452	4%	(2,500,000,000)	13,114,383,452
23	16,270,102,624	4%	(2,500,000,000)	13,770,102,624
24	16,958,607,755	4%	(2,500,000,000)	14,458,607,755
25	17,681,538,143	4%	(2,500,000,000)	15,181,538,143
26	18,440,615,050	4%	(2,500,000,000)	15,940,615,050
27	19,237,645,803	4%	(2,500,000,000)	16,737,645,803
28	20,074,528,093	4%	(2,500,000,000)	17,574,528,093

### Konsep Proyek

Konsep yang kami rencanakan telah memperhitungkan adanya revolusi dalam industri properti komersil. Pengalaman panjang kami menunjukkan adanya *shifting* dalam bisnis hotel dan pusat perbelanjaan, hingga kami menerapkan konsep yang adalah solusi bagi *shifting* di atas.

Konsep kami meliputi:

- Definisi baru dalam properti komersil dengan menggabungkan hotel dan pusat perbelanjaan menjadi Ruang Komunitas
- Skala bangunan yang lebih tepat untuk konsep komunitas
- Lokasi tergabung dengan taman di pusat kota menjadi nilai tambah yang sangat strategis
- Kreativitas tinggi dalam konsep operasional (online) yang sama kuat dengan aspek infrastruktur fisik (offline)
- Ruang Komunitas tersebut kami beri nama "KINI"

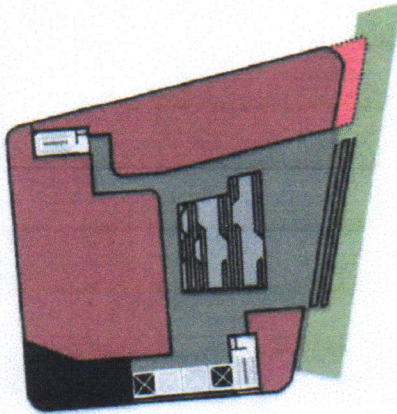
20

### Konfigurasi Gedung

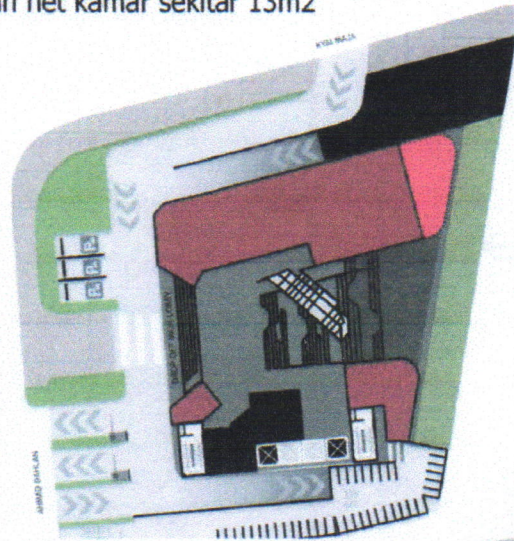
Gedung HAKA Lifestyle terdiri dari

- 2 basement parkir (total 90 mobil)
- 4 lantai area komersial
- 4 lantai hotel terdiri dari 96 kamar dengan ukuran net kamar sekitar 13m<sup>2</sup>

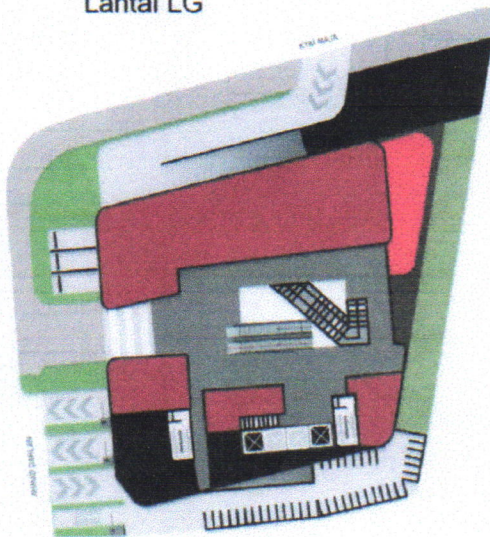
Berikut ilustrasi konfigurasi rancangan



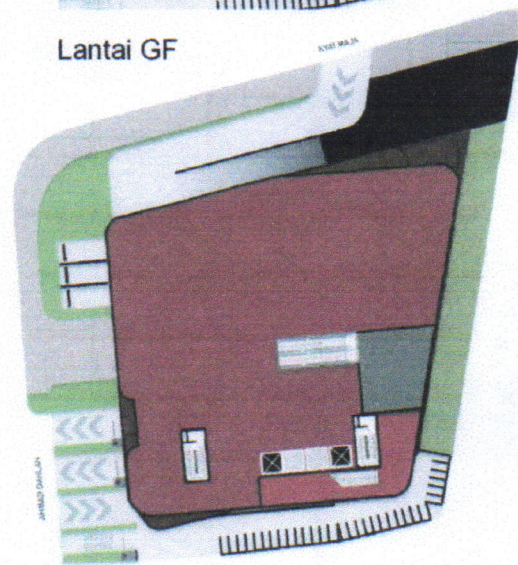
Lantai LG



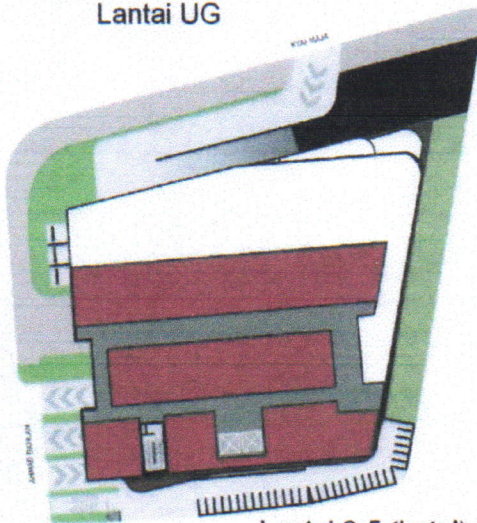
Lantai GF



Lantai UG



Lantai 1



Lantai 2-5 (hotel)

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

**Keunggulan KINI Community Space**

- Dikembangkan oleh Grup Menteng Huis yang sudah berpengalaman dalam bisnis properti komersial selama belasan tahun
- Dikelola oleh Grup Molindo yang merupakan tim profesional milenial dari berbagai aspek yaitu Concept development, Tenant Relations, Community Relations, Creative Management & Development analysis
- Didukung Yori Antar (PT. Han Awal & Partners), yang adalah arsitek papan atas dengan karakter budaya dan konsep yang kuat
- Didukung juga oleh deretan Tenant ternama dan Partner Operator Hotel nasional, yang sudah mempunyai hubungan dan pengalaman bekerjasama yang baik dengan kami.
- Dukungan juga dari Dinas Kehutanan DKI untuk bekerjasama dalam pengelolaan dan pemanfaatan Taman Langsung.
- Rancangan gedung yang mengutamakan kemudahan dalam pembangunan dan pengelolaan, antara lain penggunaan material beton precast exposed (easy installation & low cost maintenance)