

**KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI
DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA
KEUANGAN (“OJK”) NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI
DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN (“POJK 42/2020”)**



**PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk
 (“Perseroan”)**

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang usaha investasi khususnya sektor properti
Berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia

Kantor Pusat:

Gedung Graha BIP, Lantai 6
Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 23
Jakarta Selatan 12930, Indonesia
Telp: (021) 252 2535, Fax: (021) 252 2532
Email: corsecbipp@bipp.co.id
Website: www.bipp.co.id

**KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM
PERSEROAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI.**

**JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM
KETERBUKAAN INFORMASI INI, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PERDAGANGAN
EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL
LAINNYA.**

**DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS 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 DIUNGKAPKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL DALAM
KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.**

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 30 Juli 2022

DEFINISI

- Afiliasi : Memiliki pengertian sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan POJK 42/2020.
- BS : berarti PT BIP Sentosa, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 06 tanggal 19 September 2013 yang dibuat dihadapan Dino Irwan Tengkan, S.H., M.Kn. Notaris di Karawang.
- GS : berarti PT Grha Swahita, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 63 tanggal 19 Desember 2007 yang dibuat dihadapan I Putu Nugraha Aryana, S.H., Notaris di Kuta.
- TDI : berarti PT Tri Daya Investindo, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 4 tanggal 6 September 1999 yang dibuat di hadapan Sugito Tedjamuljo, S.H., Notaris di Jakarta.
- MGNA : berarti PT Magna Investama Mandiri Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Arkasa Utama Leasing berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perseroan No. 10 tertanggal 9 Maret 1984 yang kemudian diperbaiki sebagaimana Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 10 tanggal 11 Agustus 1984 keduanya dibuat di hadapan Jacinta Susanti, S.H., Notaris di Jakarta mengenai perubahan nama Perseroan menjadi PT Arkasa Leasing.
- OJK : berarti Otoritas Jasa Keuangan, lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan dan Lembaga Jasa Keuangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (yang merupakan badan pengganti Bapepam-LK yang mulai berlaku sejak 31 Desember 2012).
- Perseroan : berarti PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (Perusahaan) pada awalnya didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan Akta No. 165 tanggal 21 Desember 1981 yang dibuat dihadapan Notaris Koswara, S.H. Akta Pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4821.HT.01.01.Th.83 tanggal 29 Juni 1983 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 12 tanggal 10 Pebruari 1989, Tambahan No. 204.
- POJK 42/2020 : berarti Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020, ditetapkan tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan Transaksi Afiliasi yang dilakukan oleh Perseroan dan anak perusahaan Perseroan yaitu TDI melakukan penjualan saham yang dimilikinya dalam BS dan GS kepada MGNA. Perseroan memiliki hubungan afiliasi dengan MGNA, dimana Perseroan dan MGNA dikendalikan oleh pengendali yang sama yaitu oleh Lousie Li. Oleh karena itu, Rencana Transaksi ini memenuhi kriteria Transaksi Afiliasi menurut POJK 42/2020 sebagaimana diuraikan lebih lanjut pada Bagian II angka 6) dari Keterbukaan Informasi ini.

Total Nilai transaksi Divestasi atau penjualan saham BS dan GS adalah sebesar Rp108.209.560.000,- (seratus delapan miliar dua ratus sembilan juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah) atau sebesar 9,37% (sembilan koma tiga tujuh persen) dari ekuitas Perseroan sesuai dengan laporan keuangan yang diaudit per tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp1.155.108.211.593,- (satu triliun seratus lima puluh lima miliar seratus delapan juta dua ratus sebelas ribu lima ratus sembilan puluh tiga Rupiah). Dengan demikian nilai transaksi penjualan saham tidak termasuk kriteria Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

Sehubungan dengan rencana MGNA melakukan pembelian saham BS dan GS, MGNA melakukan PMHMETD I yang telah memperoleh Surat Efektif dari OJK No. S-167/D.04/2022 tanggal 29 Juli 2022. Perseroan dalam PMHMETD I MGNA menjadi pembeli siaga sesuai dengan Akta Perjanjian Kesanggupan Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Magna Investama Mandiri Tbk No. 41 tanggal 13 Mei 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kesanggupan Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Magna Investama Mandiri Tbk No. 84 tanggal 13 Juni 2022 dan Akta Perubahan dan Pernyataan Kembali II Perjanjian Kesanggupan Pembelian Sisa Saham dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Magna Investama Mandiri Tbk No. 136 tanggal 20 Juli 2022 yang seluruhnya dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H, M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, Perseroan sebagai Pembeli Siaga telah sepakat untuk mengambil bagian dari sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang HMETD dengan harga penawaran sebesar Rp50,- (lima puluh Rupiah) per lembar saham sampai sebanyak Rp120.369.717.250,- (seratus dua puluh miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh belas ribu dua ratus lima puluh Rupiah) atau sejumlah 2.407.394.345 (dua miliar empat ratus tujuh juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus empat puluh lima) Saham Baru Seri B. Nilai Investasi pada MGNA sampai sebanyak 10,42% (sepuluh koma empat dua persen) dibandingkan nilai Ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2021, sehingga transaksi investasi pada MGNA tidak termasuk kriteria Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

Untuk memenuhi ketentuan POJK 42/2020, maka Perseroan menunjuk Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Satria Setiawan dan Rekan (“**SISCO**”) untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*fairness opinion*) tentang Rencana Transaksi tersebut.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. Obyek Transaksi Afiliasi

Objek Transaksi penjualan/divestasi saham adalah atas saham-saham pada 2 (dua) anak perusahaan Perseroan yaitu :

- (i) sebanyak 53.580 (lima puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh) lembar saham yang merupakan 98,17% (sembilan puluh delapan koma satu tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam GS yang dimiliki oleh TDI.
- (ii) sebanyak 17.199 (tujuh belas ribu seratus sembilan puluh sembilan) lembar saham yang merupakan 40,756% (empat puluh koma tujuh lima enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BS, yang dimiliki oleh TDI.
- (iii) sebanyak 25.000 (dua puluh lima ribu) saham yang merupakan 59,24% (lima puluh sembilan koma dua empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BS yang dimiliki oleh Perseroan.

Berikut adalah beberapa informasi penting mengenai **GS**:

1) Umum

PT Grha Swahita didirikan berdasarkan Akta No. 63 tanggal 19 Desember 2007, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No. 10 tanggal 8 Februari 2008, yang keduanya dibuat dihadapan I Putu Ngurah Aryana, S.H., Notaris di Kuta. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU- 24875.AH.01.01.Th.2008 tanggal 13 Mei 2008, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0036446.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 13 Mei 2008.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 28 tanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat oleh Edi Priyono, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, mengenai perubahan pasal 3 anggaran dasar GS mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha GS. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0063786.AH.01.02.Th.2019 tanggal 3 September 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0158408.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 3 September 2019 ("**Akta No. 28 Tanggal 19 Agustus 2019**").

2) Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta No. 132 tanggal 17 Juni 2013, dibuat dihadapan Suwarni Sukiman, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. HU-40673.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 26 Juli 2013 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0071684.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 26 Juli 2013, Struktur Permodalan dan Pemegang Saham GS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per Saham Rp 1.000.000,-		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal(Rp)	Persentase(%)
Modal Dasar	200.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Tri Daya Investindo	53.580	53.580.000.000	98,17
PT Bali 66 Citra Persada	1.000	1.000.000.000	1,83
Jumlah Modal Disetor	54.580	54.580.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	145.420	145.420.000.000	

Apabila Penyelesaian Transaksi Afiliasi dilakukan, TDI akan melepas 98,17% (sembilan puluh delapan koma satu tujuh persen) saham GS.

3) Struktur Dewan Komisaris dan Direksi

Adapun Susunan Dewan Komisaris dan Direksi GS yang saat ini menjabat berdasarkan Akta No. 31 tanggal 17 Desember 2021, dibuat dihadapan Edi Priyono, S.H., Notaris di Jakarta, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan GS No. AHU-AH.01.03-0065584 tanggal 28 Januari 2022 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0020237.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 28 Januari 2022 adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : I Dewa Made Mahayana
Komisaris : Piter Korompis

Direksi

Direktur Utama : Arianto Sjarief
Direktur : Michelle Elisa Rusli

4) Ikhtisar Data Keuangan GS

Berdasarkan laporan keuangan 31 Desember 2021 dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan dengan Opini Wajar Tanpa Pengecualian dengan Paragraf Penekanan Suatu Hal berdasarkan laporan auditor independen tanggal 4 Maret 2022 dengan Akuntan Publik Kiman Mustika Karta, CPA, CA, ACPA, CPA (Aust), CTC, CTA, MAPPI (Cert).

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
Laporan Posisi Keuangan		
Aset Lancar	6.547.421.581	6.506.280.347
Aset Tidak Lancar	91.113.310.073	107.514.501.437
Jumlah Aset	97.660.731.654	114.020.781.784
Liabilitas Jangka Pendek	18.835.707.182	21.470.744.964
Liabilitas Jangka Panjang	78.363.239.776	83.746.180.274
Jumlah Liabilitas	97.198.946.958	105.216.925.238
Ekuitas	461.784.696	8.803.856.546
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	97.660.731.654	114.020.781.784
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		
Pendapatan Departemen	5.075.427.738	12.650.702.530
Laba (Rugi) Usaha	(6.862.929.471)	(4.716.570.841)
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	(23.392.071.850)	(25.126.884.815)

5) Informasi mengenai GS:

Alamat : Jl. Laksamana No. 77
Seminyak, Kuta, Badung, Bali
Telepon : 0361-8465977
Fax : 0361-8465988
Kegiatan Usaha : Perhotelan (beroperasi)

Berikut adalah beberapa informasi penting mengenai **BS**:

1) Umum

PT BIP Sentosa didirikan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 19 September 2013 dibuat dihadapan Dino Irwin Tengkan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang. Akta Pendirian Perusahaan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-52331.AH.01.01Tahun 2013 tanggal 17 Oktober 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0094658.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 17 Oktober 2013 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 048 tanggal 17 Juni 2022, Tambahan No. 019786 ("Akta Pendirian BS").

Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Akta No.44 tanggal 26 Juli 2019 dibuat oleh Edi Priyono, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0063232.AH.01.02 tahun 2019 tanggal 2 September 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0157446.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 September 2019.

2) Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pendirian BS jo. Akta No. 56 tanggal 31 Desember 2015 dibuat oleh Edi Priyono, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0006920 tanggal 27 Januari 2016 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0011673.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 27 Januari 2016, Struktur Permodalan dan Pemegang Saham BS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per Saham Rp 1.000.000,-		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	160.000	160.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	25.000	25.000.000.000	59,24%
PT Tri Daya Investindo	17.200	17.200.000.000	40,76%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	42.200	42.200.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	117.800	117.800.000.000	

Apabila Penyelesaian Transaksi Afiliasi dilakukan, Perseroan akan melepas 59,24% (lima puluh sembilan koma dua empat persen) saham BS serta TDI akan melepas 40,756% (empat puluh koma tujuh lima enam persen) saham BS.

3) Struktur Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta No. 29 tanggal 17 Desember 2021 dibuat dihadapan Edi Priyono, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data BS No. AHU-AH.01.03-0065576 tanggal 28 Januari 2022 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0020235.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 28 Januari 2022, susunan Dewan Komisaris dan Direksi BS yang saat ini menjabat adalah sebagai berikut:

Komisaris : Arianto Sjarief

Direktur : Michelle Elisa Rusli

4) Ikhtisar Data Keuangan BS

Berdasarkan laporan keuangan 31 Desember 2021 dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan dengan Opini Wajar Tanpa Pengecualian berdasarkan laporan auditor independen tanggal 24 Februari 2022 dengan Akuntan Publik Kiman Mustika Karta, CPA, CA, ACPA, CPA (Aust), CTC, CTA, MAPPI (Cert).

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
Laporan Posisi Keuangan		
Aset Lancar	1.737.429.917	1.904.597.888
Aset Tidak Lancar	39.777.601.041	40.098.736.751
Jumlah Aset	41.515.030.958	42.003.334.639
Liabilitas Jangka Pendek	98.955.025	126.748.829
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Jumlah Liabilitas	98.955.025	126.748.829

Ekuitas	41.416.075.933	41.876.585.810
---------	----------------	----------------

**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian**

Pendapatan	354.660.000	719.000.000
Laba (Rugi) Usaha	(496.206.978)	(64.617.378)
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	(460.509.877)	(40.328.831)

5) Informasi Mengenai BS:

Alamat : Graha BIP Lt. 6
Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 23
Jakarta Selatan 12930
Telepon : 021 - 2522535
Fax : 021 - 2522532
Kegiatan Usaha : Penyewaan Gedung Hunian.

B. Nilai Obyek Transaksi

Total nilai Transaksi Afiliasi adalah Rp108.209.560.000,- (seratus delapan miliar dua ratus sembilan juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah), yaitu transaksi penjualan/divestasi saham GS sebesar Rp66.010.560.000,- (enam puluh enam miliar sepuluh juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah) dan transaksi penjualan/divestasi BS sebesar Rp 42.199.000.000,- (empat puluh dua miliar seratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah).

C. Keterangan Singkat Mengenai Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati

Sehubungan dengan penjualan/divestasi saham anak perusahaan, Perseroan telah menandatangani Perjanjian sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT Grha Swahita tanggal 24 Maret 2022 (“**PPJB GS**”) antara MGNA selaku Pembeli dengan TDI selaku Penjual (“**PPJB GS**”);
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT BIP Sentosa tanggal 24 Maret 2022 (“**PPB BS - BIPP**”) antara MGNA selaku Pembeli dengan Perseroan selaku Penjual (“**PPJB BS - BIPP**”); dan
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT BIP Sentosa tanggal 24 Maret 2022 antara MGNA selaku Pembeli dengan TDI selaku Penjual (“**PPJB BS - TDI**”).

Ketentuan-ketentuan penting yang terdapat dalam PPJB GS antara lain adalah sebagai berikut:

1. TDI bermaksud untuk menjual kepada MGNA dan MGNA bermaksud untuk membeli dari TDI sebanyak 53.580 (lima puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh) saham yang merupakan 98,17% (sembilan puluh delapan koma satu tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam GS (“**Saham-Saham Yang Akan Dijual**” atau “**SYAD**”). Namun jual beli SYAD belum dapat dilaksanakan pada saat ini oleh karena persyaratan untuk melakukan jual beli SYAD tersebut belum terpenuhi.
2. TDI dan MGNA setuju bahwa harga jual beli atas SYAD adalah sebesar Rp1.232.000,- (satu juta dua ratus tiga puluh dua ribu Rupiah) per saham atau dengan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp66.010.560.000,- (enam puluh enam miliar sepuluh juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah).
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh MGNA kepada TDI dalam mata uang Rupiah melalui transfer bank ke rekening TDI dan dilakukan secara sekaligus pada tanggal penandatanganan Akta Pengambilalihan Saham.
4. Jual beli atas SYAD akan dilaksanakan apabila telah terpenuhinya seluruh syarat pendahuluan yaitu :
 - a. Telah diperolehnya seluruh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Rapat Umum Pemegang Saham TDI guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar TDI untuk penandatanganan dan pelaksanaan PPJB GS ini;
 - b. Telah diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham MGNA guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar MGNA dan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk untuk memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020, POJK No. 42/2020, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 14/POJK.04/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 Tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih

Dahulu (“**POJK HMETD**”) serta persyaratan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, POJK No. 42/2020 dan POJK HMETD;

- c. Telah diperolehnya persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga yang disyaratkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari para kreditur dari masing-masing Pihak dan/atau GS berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dimana masing-masing Pihak dan/atau GS merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan/atau dimana aset-aset masing-masing Pihak dan/atau GS terikat atau menjadi obyek dalam perjanjian tersebut (jika disyaratkan);
- d. Telah diperolehnya pernyataan kesanggupan dari Perseroan yang merupakan pemegang saham mayoritas TDI untuk membeli sisa saham yang tidak diambil pemegang saham Pihak Kedua dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (“**PMHMETD I**”) MGNA;
- e. Telah diperolehnya pernyataan efektif atau surat dari OJK yang menyatakan tidak ada tanggapan lagi atas Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD I MGNA;
- f. Telah dilakukan pengumuman di koran mengenai rencana pengambilalihan dalam GS dan pengumuman tertulis kepada karyawan GS sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) jo Pasal 127 ayat (8) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“**UUPT**”);
- g. GS telah memberikan pernyataan tertulis bahwa tidak ada keberatan atau klaim dari kreditur maupun karyawan GS;
- h. Diperolehnya persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham GS yang menyetujui antara lain: (i) Penjualan dan pengalihan SYAD kepada MGNA; dan (ii) keputusan-keputusan lainnya yang diperlukan dan/atau disyaratkan untuk penyelesaian setiap transaksi yang diatur dalam PPJB GS ini;
- i. Telah dipenuhinya seluruh syarat-syarat berdasarkan ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan jual beli dan pengalihan SYAD dan pelaksanaan ketentuan lainnya sebagaimana dimaksud dalam PPJB GS ini.

Ketentuan-ketentuan penting yang terdapat dalam PPJB BS - BIPP antara lain adalah sebagai berikut:

1. Perseroan bermaksud untuk menjual kepada MGNA dan MGNA bermaksud untuk membeli dari Perseroan sebanyak 25.000 (dua puluh lima ribu) saham yang merupakan 59,24% (lima puluh sembilan koma dua empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BS (“**Saham-Saham Yang Akan Dijual**” atau “**SYAD**”). Namun jual beli SYAD belum dapat dilaksanakan pada saat ini oleh karena persyaratan untuk melakukan jual beli SYAD tersebut belum terpenuhi.
2. Perseroan dan MGNA setuju bahwa harga jual beli atas SYAD adalah sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham atau dengan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah).
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh MGNA kepada Perseroan dalam mata uang Rupiah melalui transfer bank ke rekening Perseroan dan dilakukan secara sekaligus pada tanggal penandatanganan Akta Pengambilalihan Saham.
4. Jual beli atas SYAD akan dilaksanakan apabila telah terpenuhinya seluruh syarat pendahuluan yaitu:
 - a. Telah diperolehnya seluruh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk penandatanganan dan pelaksanaan PPJB BS – BIPP ini;
 - b. Telah diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham MGNA guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar MGNA dan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk untuk memenuhi ketentuan POJK 17/2020, POJK 42/2020, POJK HMETD serta persyaratan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, POJK 42/2020 dan POJK HMETD;
 - c. Telah diperolehnya persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga yang disyaratkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari para kreditur dari masing-masing Pihak dan/atau BS berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dimana masing-masing Pihak dan/atau BS merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan/atau dimana aset-aset masing-masing Pihak dan/atau BS terikat atau menjadi obyek dalam perjanjian tersebut (jika disyaratkan);
 - d. Telah diperolehnya pernyataan kesanggupan dari Perseroan untuk membeli sisa saham yang tidak diambil pemegang saham MGNA dalam rangka PMHMETD I MGNA;
 - e. Telah diperolehnya pernyataan efektif atau surat dari OJK yang menyatakan tidak ada tanggapan lagi atas Pernyataan Pendaftaran dalam PMHMETD I MGNA;
 - f. Telah melakukan pengumuman di koran mengenai rencana pengambilalihan dalam BS dan pengumuman tertulis kepada BS Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) juncto Pasal 127 ayat (8) UUPT;
 - g. telah memberikan pernyataan tertulis bahwa tidak ada keberatan atau klaim dari kreditur maupun karyawan BS;

- h. Diperolehnya persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham BS yang menyetujui antara lain: (i) Penjualan dan pengalihan SYAD kepada MGNA; dan (ii) keputusan-keputusan lainnya yang diperlukan dan/atau disyaratkan untuk penyelesaian setiap transaksi yang diatur dalam PPJB BS – BIPP ini;
- i. Telah dipenuhinya seluruh syarat-syarat berdasarkan ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan jual beli dan pengalihan SYAD dan pelaksanaan ketentuan lainnya sebagaimana dimaksud dalam PPJB BS – BIPP ini.

Ketentuan-ketentuan penting yang terdapat dalam PPJB BS - TDI antara lain adalah sebagai berikut:

1. TDI bermaksud untuk menjual kepada MGNA dan MGNA bermaksud untuk membeli dari TDI sebanyak 17.199 (tujuh belas ribu seratus sembilan puluh sembilan) saham yang merupakan 40,756% (empat puluh koma tujuh lima enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BS (“**Saham-Saham Yang Akan Dijual**” atau “**SYAD**”). Namun jual beli SYAD belum dapat dilaksanakan pada saat ini oleh karena persyaratan untuk melakukan jual beli SYAD tersebut belum terpenuhi.
2. Perseroan dan MGNA setuju bahwa harga jual beli atas SYAD adalah sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham atau dengan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp17.199.000.000,- (tujuh belas miliar seratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah).
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh MGNA kepada TDI dalam mata uang Rupiah melalui transfer bank ke rekening TDI dan dilakukan secara sekaligus pada tanggal penandatanganan Akta Pengambilalihan Saham.
4. Jual beli atas SYAD akan dilaksanakan apabila telah terpenuhinya seluruh syarat pendahuluan yaitu:
 - a. Telah diperolehnya seluruh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Rapat Umum Pemegang Saham TDI guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar TDI untuk penandatanganan dan pelaksanaan PPJB BS – TDI ini;
 - b. Telah diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham MGNA guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar MGNA dan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk untuk memenuhi ketentuan POJK 17/2020, POJK 42/2020, POJK HMETD serta persyaratan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, POJK 42/2020 dan POJK HMETD;
 - c. Telah diperolehnya persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga yang disyaratkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari para kreditur dari masing-masing Pihak dan/atau BS berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dimana masing-masing Pihak dan/atau BS merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan/atau dimana aset-aset masing-masing Pihak dan/atau BS terikat atau menjadi obyek dalam perjanjian tersebut (jika disyaratkan);
 - d. Telah diperolehnya pernyataan kesanggupan dari Perseroan yang merupakan pemegang saham mayoritas TDI untuk membeli sisa saham yang tidak diambil pemegang saham MGNA dalam rangka PMHMETD I MGNA;
 - e. Telah diperolehnya pernyataan efektif atau surat dari OJK yang menyatakan tidak ada tanggapan lagi atas Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD I MGNA;
 - f. Telah melakukan pengumuman di koran mengenai rencana pengambilalihan dalam BS dan pengumuman tertulis kepada BS sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) juncto Pasal 127 ayat (8) UUPT;
 - g. BS telah memberikan pernyataan tertulis bahwa tidak ada keberatan atau klaim dari kreditur maupun karyawan BS;
 - h. Diperolehnya persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham BS yang menyetujui antara lain: (i) Penjualan dan pengalihan SYAD kepada MGNA; dan (ii) keputusan-keputusan lainnya yang diperlukan dan/atau disyaratkan untuk penyelesaian setiap transaksi yang diatur dalam PPJB BS – TDI ini;
 - i. Telah dipenuhinya seluruh syarat-syarat berdasarkan ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan jual beli dan pengalihan SYAD dan pelaksanaan ketentuan lainnya sebagaimana dimaksud dalam PPJB BS – TDI ini.

Seluruh pemenuhan syarat pendahuluan dalam PPJB GS, PPJB BS-BIPP dan PPJB BS-TDI telah dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, BS dan GS, termasuk namun tidak terbatas pada telah diterimanya surat efektif dari OJK atas PMHMETD I MGNA sebagaimana Surat OJK No. S-167/D.04/2022 tanggal 29 Juli 2022. Dengan telah dipenuhinya seluruh syarat pendahuluan pada ketiga PPJB tersebut, maka penjualan saham BS dan GS sudah dapat dilakukan. Namun mengingat transaksi pembelian saham atau pengambilalihan saham BS dan GS oleh MGNA merupakan bagian dari rencana penggunaan dana PMHMETD I MGNA yang telah memperoleh efektif dari OJK maka pelaksanaannya mengikuti jadwal proses PMHMETD I MGNA. Dalam rangka PMHMETD I MGNA, Perseroan sebagai Pembeli Siaga telah sepakat untuk mengambil bagian dari sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang HMETD dengan harga penawaran sebesar Rp50,- (lima puluh Rupiah) per lembar saham sampai sebanyak Rp120.369.717.250,- (seratus dua puluh miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh

belas ribu dua ratus lima puluh Rupiah) atau sejumlah 2.407.394.345 (dua miliar empat ratus tujuh juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus empat puluh lima) Saham Baru Seri B.

D. Nama Pihak yang Melakukan Transaksi Afiliasi

1) PERSEROAN

a) Umum

Perseroan pada awalnya didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No.6 tahun 1969 *juncto* Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan Akta No. 165 tanggal 21 Desember 1981 yang kemudian diubah dengan Akta Perbaikan No. 9 tanggal 5 April 1983 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Koswara, SH. Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No C2-4821.HT.01.01.Th.83 tanggal 29 Juni 1983 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 12 tanggal 10 Februari 1989, Tambahan No. 204/1989.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan Akta terakhir diubah berdasarkan Akta No. 19 tanggal 23 September 2021 yang dibuat oleh Edi Priyono, SH., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dalam Surat Keputusan No. AHU-0055970.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 11 Oktober 2021 serta telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar BIPP No.AHU-AH.01.03-0459168 tanggal 11 Oktober 2021 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0175648.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 11 Oktober 2021.

b) Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham Perseroan sebagaimana daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek, PT Adimitra Jasa Korpora per tanggal 30 April 2022 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Saham Seri A Nilai Nominal per Saham Rp 500,-			Saham Seri B Nilai Nominal per Saham Rp 100,-			Saham Seri A + Seri B		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	1.800.000.000	900.000.000.000		11.000.000.000	1.100.000.000.000		12.800.000.000	2.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :									
Safire Capital Pte. Ltd.	776.326.112	388.163.056.000	47,39	2.818.746.083	281.874.608.300	83,14	3.595.072.195	670.037.664.300	71,49
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	861.892.147	430.946.073.500	52,61	571.705.034	57.170.503.400	16,86	1.433.597.181	488.116.576.900	28,51
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.638.218.259	819.109.129.500	100,00	3.390.451.117	339.045.111.700	100,00	5.028.669.376	1.158.154.241.200	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	161.781.741	80.890.870.500		7.609.548.883	760.954.888.300		7.771.330.624	841.845.758.800	

c) Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang menjabat saat ini berdasarkan Akta No. 20 tanggal 23 September 2021 yang dibuat oleh Edi Priyono, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang pemberituannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan BIPP No. AHU-AH.01.03-0459187 tanggal 11 Oktober 2021 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0175685.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 11 Oktober 2021 adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris Independen	: Piter Korompis
Komisaris	: Louise Li
Komisaris	: Fonyy Fortunata

Direksi

Presiden Direktur	: Arianto Sjarief
Direktur	: Michelle Elisa Rusli
Direktur	: Eddy Widjaja

d) Kegiatan Usaha

Perseroan melakukan pembangunan dan pengelolaan properti di antaranya perhotelan, apartemen, perkantoran, pertokoan dan perumahan, perdagangan dan pelayanan jasa. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan. Kegiatan usaha utama Perseroan adalah melakukan investasi saham pada entitas Anak.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan antara lain pengelolaan pusat perbelanjaan, pengelolaan perkantoran, hotel, apartemen, penyertaan saham, dan pengembangan perumahan. Hasilnya meliputi operasional pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, apartemen, penyertaan saham dan pengembangan proyek perumahan.

2) PT Magna Investama Mandiri Tbk ("MGNA")

a) Umum

MGNA berkedudukan di Jakarta Pusat, didirikan dengan nama PT Arkasa Utama Leasing berdasarkan Akta No. 10 tertanggal 9 Maret 1984 yang kemudian diperbaiki sebagaimana Akta No. 10 tanggal 11 Agustus 1984 keduanya dibuat di hadapan Jacinta Susanti, S.H., Notaris di Jakarta, mengenai perubahan nama MGNA menjadi PT Arkasa Pacific Leasing ("**Akta Pendirian**"), yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. C2-5118.HT.01-01Th84 tertanggal 13 September 1984 dan telah didaftarkan dalam buku register yang berada di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berturut-turut di bawah No. 2172/1984 dan No. 2173/1984 tanggal 9 Oktober 1984 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 9 tanggal 31 Januari 1989, Tambahan No. 124/1989.

Terakhir MGNA melakukan perubahan pasal 3 dan pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) anggaran dasar MGNA berdasarkan Akta No. 4 tanggal 9 Mei 2022, yang dibuat dihadapan Jimmy Tanal, S.H., M.KN., Notaris di Jakarta Selatan. Akta perubahan Anggaran Dasar ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-0032164.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 11 Mei 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0088126.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 11 Mei 2022 ("**Akta No. 4 tanggal 9 Mei 2022**").

b) Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta No. 4 Tanggal 9 Mei 2022, struktur permodalan dan kepemilikan saham MGNA terakhir adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama Seri A dan B
Nilai Nominal Seri A Rp100,- (seratus Rupiah) dan Seri B Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham

Keterangan	Jumlah saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar			
Saham Seri A (Nominal Rp100 per saham)	1.003.080.977	100.308.097.700	
Saham Seri B (Nominal Rp50 per saham)	5.993.838.046	299.691.902.300	
Jumlah Modal Dasar	6.996.919.023	400.000.000.000	

Modal ditempatkan dan disetor penuh
Berdasarkan seri saham:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama Seri A dan B
Nilai Nominal Seri A Rp100,- (seratus Rupiah) dan Seri B Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham

Keterangan	Jumlah saham	Nilai Nominal	%
Saham seri A			
Nobhill Capital Corporation	180.000.000	18.000.000.000	17,94
Sutan Agri Resources Pte Ltd	170.000.000	17.000.000.000	16,95
PT GMT Investama Mandiri	70.500.000	7.050.000.000	7,03
Reksa Dana Pacific Equity Growth Fund	60.000.000	6.000.000.000	5,98
Masyarakat	522.580.977	52.258.097.700	52,10
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.003.080.977	100.308.097.700	100,00
Portepel:			
Saham seri A	-	-	
Saham seri B	5.993.838.046	299.691.902.300	
Jumlah Saham dalam Portepel	5.993.838.046	299.691.902.300	

c) Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta No. 222 Tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Jimmy Tamal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang pemberituannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0385630 tanggal 11 September 2020 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0151973.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 11 September 2020 *jo.* Akta No. 4 tanggal 9 Mei 2022 yang pemberituannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0011457 tanggal 11 Mei 2022 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0088126.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 11 Mei 2022,, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi MGNA adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Marcia Maria Tri Martini
 Komisaris Independen : Ridwan

Direksi

Direktur Utama : Agus Darmawan
 Direktur : Andhi Budhi Witjaksono

d) Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan pasal 3 anggaran dasar MGNA sebagaimana Akta No. 4 Tanggal 9 Mei 2022, kegiatan usaha utama MGNA yaitu:

- Penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan;
- Kegiatan dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan substidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.

3) PT Tri Daya Investindo (“TDI”)

a) Umum

TDI didirikan berdasarkan Akta No. 4 tanggal 6 September 1999 yang dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-1508HT.01.01.Th.2000 tanggal 7 Februari 2000 dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan di kantor pendaftaran perusahaan Kodya Jakarta Pusat Nomor 2671/BH.09.05/X/2005 tanggal 10 Oktober 2005.

Anggaran dasar TDI telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir diubah berdasarkan Akta No. 46 tanggal 26 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Edi Priyono, S.H., Notaris di Jakarta, mengenai Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha. Akta perubahan Anggaran Dasar ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-0063239.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 2 September 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0157457.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 02 September 2019.

b) Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Adapun struktur Permodalan dan Pemegang Saham TDI berdasarkan Akta No. 133 tanggal 17 Juni 2013 dibuat dihadapan Suwarni Sukiman, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-38792.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 16 Juli 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0067954.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 16 Juli 2013 *jo.* Akta No. 03 tanggal 06 Desember 2017, yang dibuat oleh Edi Priyono, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang pemberituannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0207882 tanggal 11 Januari 2018 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0168548.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 11 Januari 2018 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per Saham Rp 1.000.000,-		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	270.000	270.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	187.799	187.799.000.000	99,999%
PT BIP Lokakencana	1	1.000.000	0,001%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	187.800	187.800.000.000	100%
Jumlah Saham dalam Portepel	83.000	83.000.000.000	

c) Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Adapun Susunan Dewan Komisaris dan Direksi TDI yang saat ini menjabat berdasarkan Akta No. 27 tanggal 17 Desember 2021, dibuat dihadapan Edi Priyono, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang pemberituannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0065571 tanggal 28 Januari 2022 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0020233.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 28 Januari 2022 adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Komisaris : Michelle Elisa Rusli

Direksi

Direktur Utama : Arianto Sjarief

Direktur : Eddy Wijaja

d) Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar TDI, maksud dan tujuan TDI adalah berusaha dibidang pembangunan dan pengelolaan properti, property komersial, developer, jasa dan perdagangan. TDI berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, Gedung Graha BIP lantai 6, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kavling 23, Jakarta Selatan 12930. TDI tergabung dalam kelompok usaha (Grup) Perseroan.

6) Sifat Hubungan Afiliasi

1) Kedudukan antara Perseroan, BS, GS, TDI dan MGNA

Kedudukan para pihak dalam Transaksi Afiliasi ini adalah sebagai berikut:

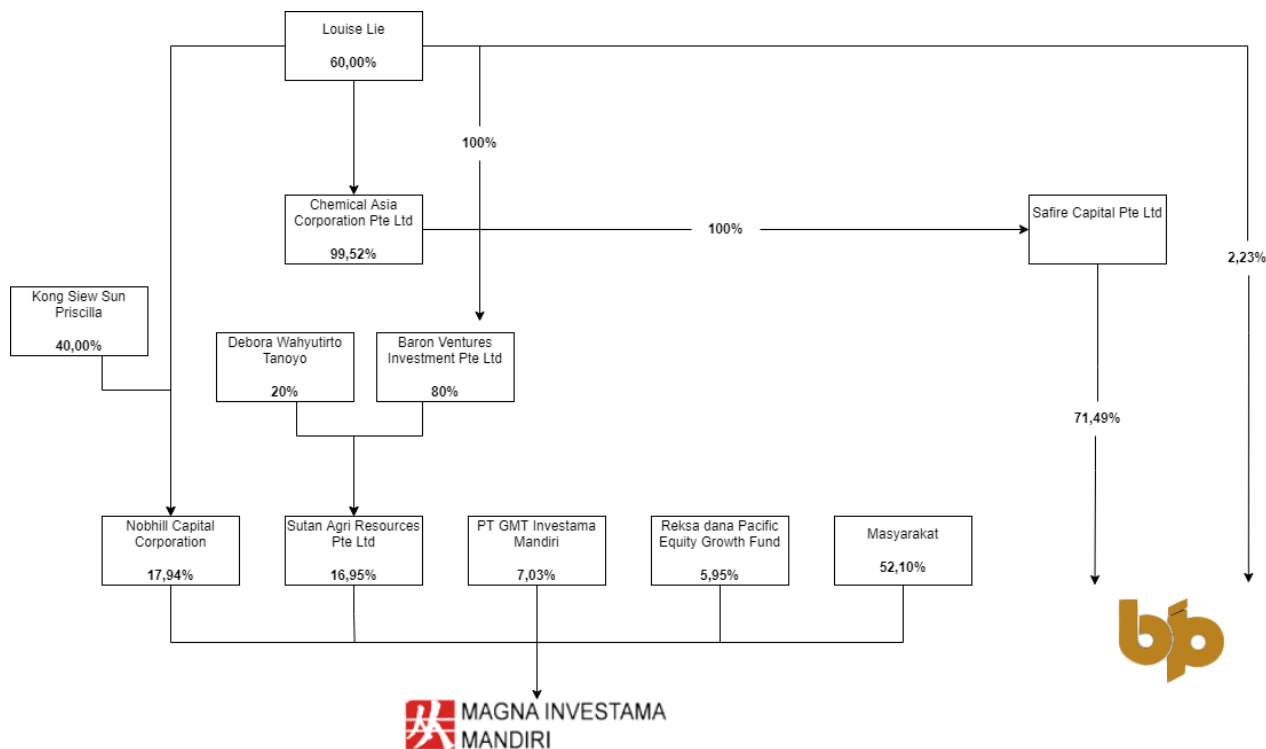
- a) BS dan GS sebagai perusahaan yang sahamnya menjadi obyek transaksi.
- b) Perseroan sebagai pemegang 59,24% (lima puluh sembilan koma dua empat persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan BS saat ini dan penjual 25.000 (dua puluh lima ribu) lembar saham BS kepada MGNA.
- c) TDI sebagai pemegang 40,76% (empat puluh koma tujuh enam persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan BS saat ini dan penjual 17.199 (tujuh belas ribu sembilan puluh sembilan) lembar saham BS kepada MGNA serta pemegang saham 98,17% (sembilan puluh delapan koma satu tujuh persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan GS saat ini dan penjual 53.580 (lima puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh) lembar saham GS kepada MGNA.
- d) MGNA sebagai pembeli 25.000 (dua puluh lima ribu) lembar saham BS (setara dengan 59,24% (lima puluh sembilan koma dua empat persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan BS) dari Perseroan dan 17.199 (setara dengan 40,756% (empat puluh koma tujuh lima enam persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan BS), 53.580 (setara dengan 98,17% (sembilan puluh delapan koma satu tujuh persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan GS) dari TDI.

Selain itu, transaksi afiliasi dapat dilihat dari keterkaitan para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi berdasarkan struktur kepengurusan sebagai berikut:

No	Nama	Perseroan	TDI	BS	GS	MGNA	Keterangan
1	Piter Korompis	Presiden Komisaris Independen			Komisaris		Afiliasi
2	Louise Li *)	Komisaris					Afiliasi
3	Fonny Fortunata	Komisaris					Tidak Afiliasi
4	Arianto Sjarief	Presiden Direktur	Direktur Utama	Komisaris	Direktur Utama		Afiliasi
5	Michelle Elisa Rusli	Direktur	Komisaris	Direktur	Direktur		Afiliasi
6	Eddy Widjaja	Direktur	Direktur				Afiliasi
7	I Dewa Made Mahayana				Komisaris Utama		Tidak Afiliasi
8	Marcia Maria Tri Martini					Komisaris Utama	Tidak Afiliasi
9	Ridwan					Komisaris Independen	Tidak Afiliasi
11	Agus Darmawan					Direktur Utama	Tidak Afiliasi
11	Andi Budhi Witjaksana					Direktur	Tidak Afiliasi

*) Pengendali MGNA dan BIPP

Struktur Kepemilikan Perseroan dan MGNA



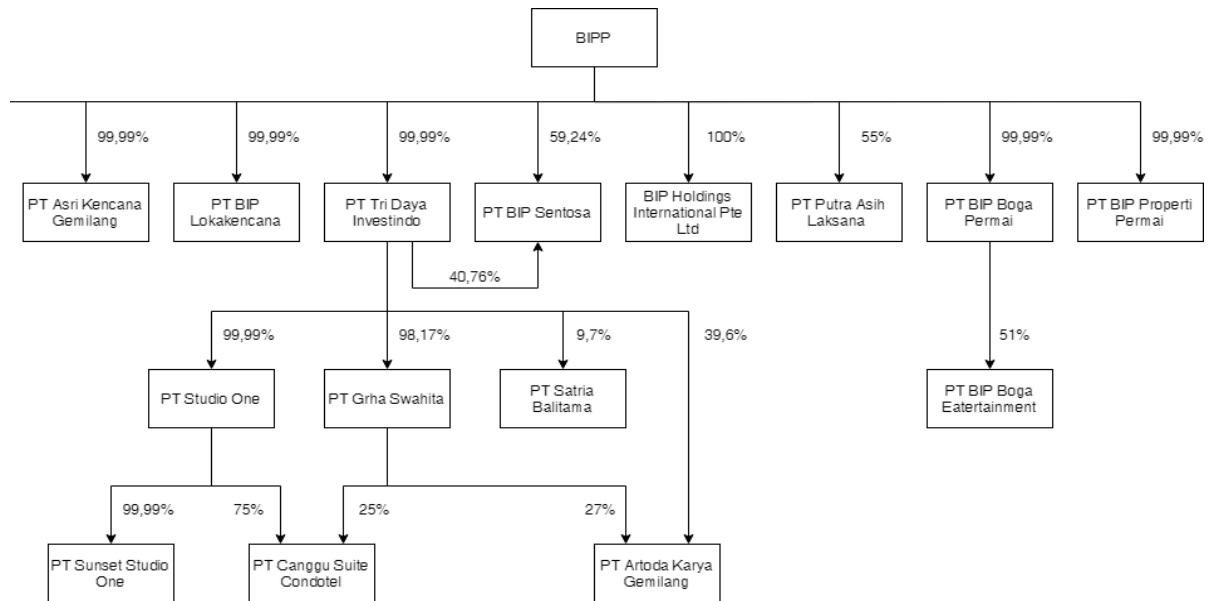
Dari Struktur kepemilikan tersebut dan Pernyataan MGNA tanggal 10 Mei 2022 antara Perseroan dan MGNA, terdapat hubungan afiliasi, dari sisi pengendalian perusahaan dimana Perseroan dan MGNA memiliki Pengendali yang sama yaitu Louise Li. Oleh karena itu, Rencana Transaksi ini memenuhi kriteria Transaksi Afiliasi menurut POJK 42/2020.

Transaksi penjualan/divestasi saham BS dan GS oleh Perseroan dan TDI tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

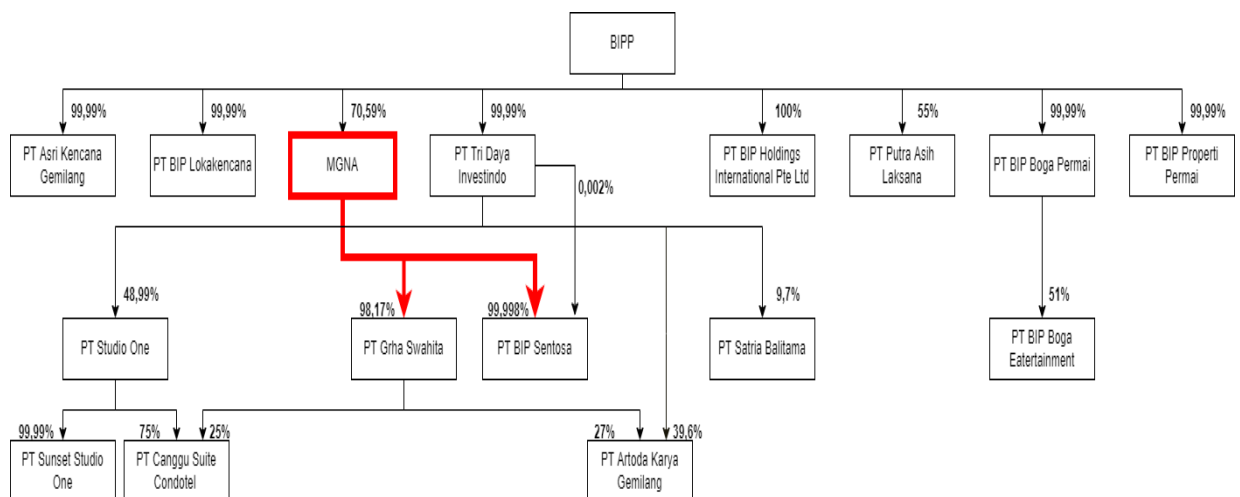
6) Struktur Sebelum Transaksi Afiliasi dan Struktur Setelah Transaksi Afiliasi

Mengingat pembelian saham BS dan GS oleh MGNA dalam rangka penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD I MGNA dimana Perseroan menjadi pembeli siaga yang akan membeli seluruh sisa saham seri B yang tidak dilaksanakan dan/atau diambil bagian oleh pemegang HMETD MGNA, maka struktur Perseroan sebelum dan sesudah Transaksi Afiliasi adalah sebagai berikut:

Struktur BIPP Sebelum pmHMETD dan Transaksi Afiliasi



Setelah Transaksi Afiliasi



Keterangan :

*) Perseroan menjadi pembeli siaga dalam rangka PMHMETD I MGNA. Perseroan akan melakukan penyetoran pembelian saham secara tunai, sehingga MGNA secara langsung akan menjadi anak perusahaan dari Perseroan.

7) Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi dengan Pihak Terafiliasi

Perseroan berencana untuk melakukan penjualan/divestasi saham pada entitas anak yang dimiliki secara langsung maupun tidak langsung kepada MGNA yaitu (i) BS, (ii) GS yang memiliki 2 (dua) Entitas Anak yaitu PT Cangu Suite Condotel (“**CSC**”) dan PT Artoda Karya Gemilang (“**AKG**”).

MGNA sebagai pihak terafiliasi dari Perseroan telah melakukan Keterbukaan Informasi yang disampaikan pada tanggal 27 April 2022 memiliki pertimbangan dan alasan untuk melakukan akuisisi yaitu sejalan dengan strategi dan upaya MGNA untuk meningkatkan kinerja serta mempertahankan going concernnya. Saat ini MGNA telah mengubah kegiatan usaha utamanya yaitu beralih ke bidang usaha properti komersial, perhotelan dan sarana pendukung lainnya, real estate, pariwisata dan perusahaan holding.

Dengan dijalankannya Transaksi Akuisisi, maka secara instan MGNA akan memiliki 1(satu) hotel yang saat ini dimiliki oleh GS serta 1 (satu) servis apartemen yang saat ini dimiliki oleh BS dan telah beroperasi penuh serta menghasilkan Pendapatan yang berkelanjutan secara stabil, pula memiliki bank tanah yang siap dikembangkan menjadi hotel, terletak dilokasi strategis daerah tujuan wisata, Cangu Badung Bali dan pusat kota Manado.

Penjualan/divestasi saham Perseroan pada BS dan penjualan/divestasi saham TDI pada BS dan GS kepada MGNA berkaitan dengan sebagian penggunaan dana MGNA dalam rangka PMHMETD I MGNA dimana Perseroan sebagai Pembeli Siaga telah sepakat untuk mengambil bagian dari sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang HMETD dengan harga penawaran sebesar Rp50,- (lima puluh Rupiah) per lembar saham sampai sebanyak Rp120.369.717.250,- (seratus dua puluh miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh belas ribu dua ratus lima puluh Rupiah) atau sejumlah 2.407.394.345 (dua miliar empat ratus tujuh juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus empat puluh lima) Saham Baru Seri B.

Keuntungan dari adanya rencana divestasi saham BS dan GS akan mengembalikan sebagian arus kas masuk ke Perseroan dari nilai investasi Perseroan pada MGNA dalam rangka Perseroan sebagai Pembeli Siaga PMHMETD I MGNA.

Selain itu, Perseroan akan memiliki sebuah anak perusahaan baru yang sahamnya sudah tercatat di Bursa Efek Indonesia dan dikemudian hari akan dikembangkan sebagai *sub holding* dibidang *hospitality* atau pariwisata dan perhotelan. Dimana dalam rencana strategis jangka menengah Perseroan, seluruh entitas anak dibidang pariwisata dan perhotelan akan berada dibawah *sub holding ini*, yaitu MGNA.

Sebagai perusahaan terbuka yang sahamnya telah tercatat di Bursa Efek Indonesia, dimana akses untuk mendapatkan pendanaan juga relatif lebih luas maka akan sangat membantu MGNA dan tentunya Perseroan sebagai perusahaan induk untuk mengembangkan usaha unit-unit operasi dibidang pariwisata dan perhotelan.

Sedangkan kerugian atas Rencana divestasi adalah berkurangnya kapasitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan konsolidasian jangka pendek atas divestasi kepemilikan langsung maupun tidak langsung saham pada perusahaan BS, divestasi saham BS milik TDI, divestasi kepemilikan saham GS dengan 2 entitas anak yaitu CSC dan AKG.

III. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Perseroan telah menunjuk KJPP SISCO selaku Penilai Independen untuk memberikan Pendapat Kewajaran (selanjutnya disebut sebagai “Pendapat Kewajaran” – *Fairness Opinion*) tentang Rencana Transaksi tersebut. Hal ini sehubungan dengan pemenuhan POJK 42/2020 Pasal 4 ayat 1 huruf a dimana Perusahaan Terbuka yang melakukan transaksi afiliasi wajib menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dari transaksi afiliasi dan/atau kewajaran transaksi dimaksud. Serta POJK 17/2020 Pasal 6 ayat 1 huruf a dimana Perusahaan Terbuka yang melakukan transaksi material wajib menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar dari transaksi material dan/atau kewajaran transaksi dimaksud.

SISCO memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan No. 1548/KM.1/2021 tanggal 31 Desember 2021 dan terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-15/PM.2/2018, sebagai Penilai Independen untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*)

sehubungan dengan (1) Rencana Divestasi beberapa Entitas Anak yang dimiliki secara langsung maupun tidak langsung oleh BIPP yaitu (i) BS, (ii) GS yang memiliki 2 (dua) Entitas Anak yaitu CSC dan AKG.

Berikut ini adalah ringkasan dari laporan penilaian Saham BS No. 00016/2.0124-03/BS/04/0257/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022, laporan penilaian saham BS No 00017/2.0124-03/BS/04/0257/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022, laporan penilaian saham GS No. 00018/2.0124-03/BS/04/0257/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022 dan Laporan pendapat kewajaran No 00025/2.0124-03/BS/04/0257/1/V/2022 tanggal 12 Mei 2022 dan No. 00037/2.0124-03/BS/04/0257/1/VII/2022 Tanggal 14 Juli 2022.

Ringkasan Laporan Penilaian Saham

Penilaian Saham GS

1. Obyek Penilaian

Obyek dalam penilaian ini adalah 98,17% (sembilan puluh delapan koma satu tujuh persen) Saham GS, yang memiliki 2 (dua) Entitas Anak yaitu 25,00% (dua puluh lima koma nol nol persen) saham CSC dan 27,02% (dua puluh tujuh koma nol dua persen) saham AKG.

2. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian ini adalah untuk mengetahui Nilai Pasar 98,17% (sembilan puluh delapan koma satu tujuh persen) Saham GS, yang memiliki 2 (dua) Entitas Anak yaitu 25,00% (dua puluh lima koma nol nol persen) saham CSC dan 27,02% (dua puluh tujuh koma nol dua persen) saham AKG yang dimiliki oleh GS per tanggal 31 Desember 2021 sehubungan dengan rencana transaksi divestasi dan bukan untuk kepentingan perbankan atau kepentingan lainnya.

3. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi

- a. Laporan Penilaian Bisnis bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. KJPP SISCO telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian.
- c. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. KJPP SISCO menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*),
- e. KJPP SISCO bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan
- f. Laporan penilaian bisnis oleh SISCO terbuka oleh publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- g. KJPP SISCO bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan kesimpulan nilai.
- h. KJPP SISCO telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Penilaian dari Pemberi Tugas.

Kondisi Pembatas

- a. *Covid-19* dinyatakan sebagai pandemi pada 11 Maret 2020 oleh *World Health Organization (WHO)*, dan Kondisi Darurat Kesehatan Masyarakat Indonesia ditetapkan melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11/2020 tanggal 31 Maret 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)*. Kondisi tertentu mengakibatkan pasar uang telah mengalami gejolak besar, dan karena situasi yang sedang berkembang saat ini, maka tidak mungkin untuk mengukur efek pada pasar secara keseluruhan, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Opini nilai yang terkandung dalam laporan penilaian ini didasarkan pada temuan dari analisis data pasar yang tersedia untuk Penilai pada saat penugasan.
- b. Penilaian oleh KJPP dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat kepastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabat Covid-19 sehingga Pengguna Laporan penilaian perlu berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi / keuangan.
- c. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Pengguna hasil penilaian disarankan

untuk menugaskan Penilai melakukan reviu terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.

- d. Pengguna media elektronik harus dipahami untuk menjembatani penugasan yang bersifat *mobile*, karena proses penyelesaian penugasan dapat berpindah ke rumah (*Work From Home*) sesuai instruksi dari pihak berwenang dalam mengantisipasi wabah Covid-19.

4. Pendekatan dan Metode Penilaian

Penilaian Saham GS, dan entitas anak didasarkan pada analisis internal dan eksternal. Analisis internal dilakukan berdasarkan pada data yang disediakan oleh manajemen GS, analisis historis atas Laporan Neraca/Posisi Keuangan, Laporan Laba/Rugi Komprehensif dan Laporan Arus Kas, kajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki GS dan entitas anak masing-masing. Prospek GS dan entitas anak di masa yang akan datang kami evaluasi berdasarkan rencana usaha serta proyeksi yang diberikan oleh manajemen GS yang telah kami kaji kewajaran dan konsistensinya. Analisis eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Ada beberapa metode dan prosedur penilaian usaha yang dapat diterima secara umum. Semua metode dan prosedur tersebut secara umum dapat disimpulkan menjadi 3 (tiga) kategori pendekatan penilaian yang sering digunakan yaitu Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Aset, dan Pendekatan Pasar.

Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow - DCF*) didasarkan atas proyeksi arus kas bersih yang ditentukan berdasarkan proyeksi atas pendapatan ekonomis business interest setelah dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang diperlukan untuk mendukung operasi business interest seperti penambahan modal kerja dan pengeluaran modal. Nilai pasar dari business interest kemudian diperoleh dengan mendiskonto proyeksi arus kas business interest dengan tingkat diskonto yang sesuai dan kemudian mengurangnya dengan jumlah hutang berbunga untuk mendapatkan Nilai Pasar Ekuitas.

Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih (*Adjusted Net Asset Method – ANAM*) dilakukan dengan menyesuaikan aset dan liabilitas perusahaan untuk mendapatkan nilai pasarnya, dimana nilai ekuitas adalah nilai pasar dari semua aset dikurangi dengan nilai pasar dari semua liabilitas. Penyesuaian nilai buku dalam Laporan Posisi Keuangan menjadi nilai pasar (wajar-ekonomis) dilakukan secara individual (*individual revaluation of assets*), baik nilai aset maupun nilai liabilitas perusahaan.

Pendekatan Pasar dengan mengaplikasikan Metode Perbandingan Perusahaan Tercatat Di Bursa Efek (*Guideline Publicly Traded Company Method – GPTC*), yaitu dengan mengestimasi nilai saham perusahaan berdasarkan harga pasar saham dari perusahaan-perusahaan yang sepadan dan sebanding yang terdaftar sebagai perusahaan terbuka di bursa efek regional. Metode ini didasarkan atas value multiples dari perusahaan-perusahaan lain yang sepadan dan sebanding yang diperkirakan memiliki skala dan karakteristik risiko usaha yang hampir sama dengan perusahaan yang akan dinilai.

Untuk menentukan Nilai Pasar 98,17% Saham GS yang dimiliki TDI, kami mengaplikasikan 2 (dua) pendekatan yaitu Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dan Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih. Penggunaan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dengan pertimbangan bahwa GS memperoleh penghasilan dari kegiatan usahanya (*income producing properties*), serta Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih dengan pertimbangan GS adalah perusahaan properti yang mengandalkan asetnya sebagai penggerak nilai (*value drivers*) utama.

Dan untuk menentukan Nilai Pasar Entitas Anak GS, yaitu (1) CSC, kami mengaplikasikan 1 (satu) pendekatan yaitu Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih dengan pertimbangan CSC belum memiliki pendapatan usaha dan memiliki aset tetap yang signifikan, dan (2) AKG, kami mengaplikasikan 2 (dua) pendekatan yaitu Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dan Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih (*Adjusted Net Asset Method – ANAM*). Penggunaan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dengan pertimbangan AKG memperoleh penghasilan dari kegiatan usahanya (*income producing properties*), serta Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih dengan pertimbangan AKG adalah perusahaan properti yang mengandalkan asetnya sebagai penggerak nilai (*value drivers*) utama.

Pendekatan dan metode penilaian tersebut diatas adalah yang SISCO anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini.

5. Kesimpulan Nilai Pasar GS

Berdasarkan informasi yang terdapat dalam laporan penilaian saham oleh SISCO, dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow – DCF*) dan Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih (*Adjusted Net Asset Method – ANAM*) serta memperhatikan kondisi pasar makro perekonomian Indonesia, asumsi-asumsi yang diterapkan pada proyeksi keuangan serta kondisi pembatas yang tercantum pada laporan ini, maka menurut pendapat SISCO, Nilai Pasar **98,17% Saham GS** sejumlah **53.580 lembar**, adalah sebesar:

Saham GS (98,17%)
Rp43.541.000.000 (dibulatkan)
Empat puluh tiga miliar lima ratus empat puluh satu juta Rupiah (dibulatkan)

Penilaian Saham BS

1. Obyek Penilaian

Obyek dalam penilaian ini adalah 59,24% (lima puluh sembilan koma dua empat persen) Saham BS yang dimiliki oleh Perseroan.

2. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian ini adalah untuk mengetahui Nilai Pasar Saham 59,24% (lima puluh sembilan koma dua empat persen) Saham BS yang dimiliki oleh Perseroan per tanggal 31 Desember 2021 sehubungan dengan rencana transaksi divestasi dan bukan untuk kepentingan perbankan atau kepentingan lainnya.

3. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi

- Laporan Penilaian Bisnis bersifat non-disclaimer opinion.
- KJPP SISCO telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- KJPP SISCO menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*),
- KJPP SISCO bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan
- Laporan penilaian bisnis oleh SISCO terbuka oleh publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- KJPP SISCO bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan kesimpulan nilai.
- KJPP SISCO telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Penilaian dari Pemberi Tugas.

Kondisi Pembatas

- Covid-19* dinyatakan sebagai pandemi pada 11 Maret 2020 oleh *World Health Organization (WHO)*, dan Kondisi Darurat Kesehatan Masyarakat Indonesia ditetapkan melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11/2020 tanggal 31 Maret 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)*. Kondisi tertentu mengakibatkan pasar uang telah mengalami gejolak besar, dan karena situasi yang sedang berkembang saat ini, maka tidak mungkin untuk mengukur efek pada pasar secara keseluruhan, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Opini nilai yang terkandung dalam laporan penilaian ini didasarkan pada temuan dari analisis data pasar yang tersedia untuk Penilai pada saat penugasan.
- Penilaian oleh KJPP dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat kepastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabat Covid-19 sehingga Pengguna Laporan penilaian perlu berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian),

khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi / keuangan.

- c. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Pengguna hasil penilaian disarankan untuk menugaskan Penilai melakukan reviu terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
- d. Pengguna media elektronik harus dipahami untuk menjembatani penugasan yang bersifat *mobile*, karena proses penyelesaian penugasan dapat berpindah ke rumah (*Work From Home*) sesuai instruksi dari pihak berwenang dalam mengantisipasi wabah Covid-19.

4. Pendekatan dan Metode Penilaian

Penilaian Saham BS, dan entitas anak didasarkan pada analisis internal dan eksternal. Analisis internal dilakukan berdasarkan pada data yang disediakan oleh manajemen BS, analisis historis atas Laporan Neraca/Posisi Keuangan, Laporan Laba/Rugi Komprehensif dan Laporan Arus Kas, kajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki BS dan entitas anak masing-masing. Prospek BS dan entitas anak di masa yang akan datang kami evaluasi berdasarkan rencana usaha serta proyeksi yang diberikan oleh manajemen BS yang telah kami kaji kewajaran dan konsistensinya. Analisis eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Ada beberapa metode dan prosedur penilaian usaha yang dapat diterima secara umum. Semua metode dan prosedur tersebut secara umum dapat disimpulkan menjadi 3 (tiga) kategori pendekatan penilaian yang sering digunakan yaitu Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Aset, dan Pendekatan Pasar.

Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow - DCF*) didasarkan atas proyeksi arus kas bersih yang ditentukan berdasarkan proyeksi atas pendapatan ekonomis business interest setelah dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang diperlukan untuk mendukung operasi business interest seperti penambahan modal kerja dan pengeluaran modal. Nilai pasar dari business interest kemudian diperoleh dengan mendiskonto proyeksi arus kas business interest dengan tingkat diskonto yang sesuai dan kemudian mengurangnya dengan jumlah hutang berbunga untuk mendapatkan Nilai Pasar Ekuitas.

Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih (*Adjusted Net Asset Method – ANAM*) dilakukan dengan menyesuaikan aset dan liabilitas perusahaan untuk mendapatkan nilai pasarnya, dimana nilai ekuitas adalah nilai pasar dari semua aset dikurangi dengan nilai pasar dari semua liabilitas. Penyesuaian nilai buku dalam Laporan Posisi Keuangan menjadi nilai pasar (wajar-ekonomis) dilakukan secara individual (*individual revaluation of assets*), baik nilai aset maupun nilai liabilitas perusahaan.

Pendekatan Pasar dengan mengaplikasikan Metode Perbandingan Perusahaan Tercatat Di Bursa Efek (*Guideline Publicly Traded Company Method – GPTC*), yaitu dengan mengestimasi nilai saham perusahaan berdasarkan harga pasar saham dari perusahaan-perusahaan yang sepadan dan sebanding yang terdaftar sebagai perusahaan terbuka di bursa efek regional. Metode ini didasarkan atas value multiples dari perusahaan-perusahaan lain yang sepadan dan sebanding yang diperkirakan memiliki skala dan karakteristik risiko usaha yang hampir sama dengan perusahaan yang akan dinilai.

Untuk menentukan 59,24% (lima puluh sembilan koma dua empat persen) Saham BS yang dimiliki Perseroan yang dimiliki Perseroan, kami mengaplikasikan 2 (dua) pendekatan yaitu Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dan Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih. Penggunaan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dengan pertimbangan bahwa BS memperoleh penghasilan dari kegiatan usahanya (*income producing properties*), serta Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih dengan pertimbangan BS adalah perusahaan properti yang mengandalkan asetnya sebagai penggerak nilai (*value drivers*) utama.

Pendekatan dan metode penilaian tersebut diatas adalah yang SISCO anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini.

5. Kesimpulan Nilai Pasar

Berdasarkan informasi yang terdapat dalam laporan penilaian saham oleh SISCO, dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow – DCF*) dan Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih (*Adjusted Net Asset Method – ANAM*) serta memperhatikan kondisi pasar makro perekonomian Indonesia, asumsi-asumsi yang diterapkan pada proyeksi keuangan serta kondisi pembatas yang tercantum pada laporan ini, maka menurut pendapat SISCO, Nilai Pasar **59,24% Saham BS** sejumlah **25.000 lembar**, pada tanggal penilaian **31 Desember 2021** adalah sebesar:

Saham BS (59,24%)
Rp18.950.000.000 (dibulatkan)
Delapan belas miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah (dibulatkan)

Penilaian Saham BS

1. Obyek Penilaian

Obyek dalam penilaian ini adalah 40,76% (empat puluh koma tujuh enam persen) Saham BS yang dimiliki oleh TDI.

2. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian ini adalah untuk mengetahui Nilai Pasar 40,76% (empat puluh koma tujuh enam persen) Saham BS yang dimiliki oleh TDI per tanggal 31 Desember 2021 sehubungan dengan rencana transaksi divestasi dan bukan untuk kepentingan perbankan atau kepentingan lainnya.

3. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi

- a. Laporan Penilaian Bisnis bersifat *non-disclaimer* opinion.
- b. KJPP SISCO telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian.
- c. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. KJPP SISCO menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*),
- e. KJPP SISCO bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan
- f. Laporan penilaian bisnis oleh SISCO terbuka oleh publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- g. KJPP SISCO bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan kesimpulan nilai.
- h. KJPP SISCO telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Penilaian dari Pemberi Tugas.

Kondisi Pembatas

- a. *Covid-19* dinyatakan sebagai pandemi pada 11 Maret 2020 oleh *World Health Organization (WHO)*, dan Kondisi Darurat Kesehatan Masyarakat Indonesia ditetapkan melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11/2020 tanggal 31 Maret 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)*. Kondisi tertentu mengakibatkan pasar uang telah mengalami gejolak besar, dan karena situasi yang sedang berkembang saat ini, maka tidak mungkin untuk mengukur efek pada pasar secara keseluruhan, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Opini nilai yang terkandung dalam laporan penilaian ini didasarkan pada temuan dari analisis data pasar yang tersedia untuk Penilai pada saat penugasan.
- b. Penilaian oleh KJPP dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat kepastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabat Covid-19 sehingga Pengguna Laporan penilaian perlu berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi / keuangan.
- c. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Pengguna hasil penilaian disarankan

untuk menugaskan Penilai melakukan reviu terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.

- d. Pengguna media elektronik harus dipahami untuk menjembatani penugasan yang bersifat *mobile*, karena proses penyelesaian penugasan dapat berpindah ke rumah (*Work From Home*) sesuai instruksi dari pihak berwenang dalam mengantisipasi wabah Covid-19.

4. Pendekatan dan Metode Penilaian

Penilaian Saham BS, dan entitas anak didasarkan pada analisis internal dan eksternal. Analisis internal dilakukan berdasarkan pada data yang disediakan oleh manajemen BS, analisis historis atas Laporan Neraca/Posisi Keuangan, Laporan Laba/Rugi Komprehensif dan Laporan Arus Kas, kajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki BS dan entitas anak masing-masing. Prospek BS dan entitas anak di masa yang akan datang kami evaluasi berdasarkan rencana usaha serta proyeksi yang diberikan oleh manajemen BS yang telah kami kaji kewajaran dan konsistensinya. Analisis eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Ada beberapa metode dan prosedur penilaian usaha yang dapat diterima secara umum. Semua metode dan prosedur tersebut secara umum dapat disimpulkan menjadi 3 (tiga) kategori pendekatan penilaian yang sering digunakan yaitu Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Aset, dan Pendekatan Pasar.

Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow - DCF*) didasarkan atas proyeksi arus kas bersih yang ditentukan berdasarkan proyeksi atas pendapatan ekonomis business interest setelah dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang diperlukan untuk mendukung operasi business interest seperti penambahan modal kerja dan pengeluaran modal. Nilai pasar dari business interest kemudian diperoleh dengan mendiskonto proyeksi arus kas business interest dengan tingkat diskonto yang sesuai dan kemudian mengurangnya dengan jumlah hutang berbunga untuk mendapatkan Nilai Pasar Ekuitas.

Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih (*Adjusted Net Asset Method – ANAM*) dilakukan dengan menyesuaikan aset dan liabilitas perusahaan untuk mendapatkan nilai pasarnya, dimana nilai ekuitas adalah nilai pasar dari semua aset dikurangi dengan nilai pasar dari semua liabilitas. Penyesuaian nilai buku dalam Laporan Posisi Keuangan menjadi nilai pasar (wajar-ekonomis) dilakukan secara individual (*individual revaluation of assets*), baik nilai aset maupun nilai liabilitas perusahaan.

Pendekatan Pasar dengan mengaplikasikan Metode Pembandingan Perusahaan Tercatat Di Bursa Efek (*Guideline Publicly Traded Company Method – GPTC*), yaitu dengan mengestimasi nilai saham perusahaan berdasarkan harga pasar saham dari perusahaan-perusahaan yang sepadan dan sebanding yang terdaftar sebagai perusahaan terbuka di bursa efek regional. Metode ini didasarkan atas value multiples dari perusahaan-perusahaan lain yang sepadan dan sebanding yang diperkirakan memiliki skala dan karakteristik risiko usaha yang hampir sama dengan perusahaan yang akan dinilai.

Untuk menentukan Nilai Pasar 40,76% (empat puluh koma tujuh enam persen) Saham BS yang dimiliki TDI, kami mengaplikasikan 2 (dua) pendekatan yaitu Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dan Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih. Penggunaan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dengan pertimbangan bahwa BS memperoleh penghasilan dari kegiatan usahanya (*income producing properties*), serta Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih dengan pertimbangan BS adalah perusahaan properti yang mengandalkan asetnya sebagai penggerak nilai (*value drivers*) utama.

Pendekatan dan metode penilaian tersebut diatas adalah yang SISCO anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini.

5. Kesimpulan Nilai Pasar

Berdasarkan informasi yang terdapat dalam laporan penilaian saham oleh SISCO, dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow – DCF*) dan Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Aset Bersih (*Adjusted Net Asset Method – ANAM*) serta memperhatikan kondisi pasar makro perekonomian Indonesia, asumsi-asumsi yang diterapkan pada proyeksi keuangan serta kondisi pembatas yang tercantum pada laporan ini, maka menurut pendapat SISCO, Nilai Pasar **40,76% (empat puluh koma tujuh enam persen) Saham BS** sejumlah **17.200 lembar** pada tanggal penilaian **31 Desember 2021**, adalah sebesar:

Saham BS (40,76%)
Rp13.037.000.000 (dibulatkan)
Tiga belas miliar tiga puluh tujuh juta Rupiah (dibulatkan)

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

1. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi

a. Pihak-pihak yang bertransaksi

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

Pihak Pembeli : MGNA

Pihak Penjual : Perseroan selaku pemilik saham dari BS & TDI selaku pemilik saham dari GS & BS.

b. Objek Rencana Transaksi Pendapat Kewajaran

Objek Rencana Transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini :

1. Rencana transaksi divestasi 59,24% saham BS milik Perseroan.
2. Rencana transaksi divestasi 40,76% saham BS milik TDI.
3. Rencana transaksi divestasi 98,17% saham GS yang memiliki 2 entitas anak yaitu 25% CSC dan 27,02% AKG.

c. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Tujuan Pendapat Kewajaran yang dibuat KJPP SISCO adalah untuk memberikan pendapat atas kewajaran rencana BIPP dalam melakukan Rencana Transaksi, sebagaimana didefinisikan dalam laporan KJPP SISCO, serta tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya. Rencana ini memenuhi kriteria pada POJK 42/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan POJK 17/2022 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

d. Asumsi & Kondisi Pembatas

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat *non-disclaimer opinion*, SISCO telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses Pendapat Kewajaran. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya. SISCO menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). SISCO bertanggung jawab atas pelaksanaan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan sepanjang asumsi yang mendasarinya terpenuhi. Laporan Pendapat Kewajaran terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. SISCO bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan atas kewajaran Rencana Transaksi. SISCO telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Pemberi Tugas.

e. Metodologi Pengkajian Kewajaran Rencana Transaksi

Dalam menilai kewajaran Rencana Transaksi, SISCO menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1. Analisis Transaksi berupa identifikasi dan hubungan antara pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, dan penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi yang dilakukan.
2. Analisis Kualitatif berupa riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek perusahaan, alasan dilakukannya transaksi, dan keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan.
3. Analisis Kuantitatif berupa penilaian atas potensi pendapatan, aset, liabilitas dan kondisi keuangan perusahaan, dan melakukan analisis incremental untuk mengukur nilai tambah dari transaksi.
4. Analisis atas kewajaran nilai transaksi berupa perbandingan antara rencana transaksi dengan Penilaian atas transaksi yang akan dilakukan, analisis untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang akan dilakukan, dan analisis untuk meyakini bahwa rencana nilai transaksi berada dalam kisaran Nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.

f. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Merujuk pada POJK No.35/POJK.04/2020 Pasal 48 butir (b) "batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari Nilai yang dijadikan acuan kisaran". Selisih harga transaksi tersebut berada diluar batas kisaran nilai yaitu $\pm 7,5\%$. Berdasarkan analisis tersebut diatas, KJPP SISCO berkesimpulan bahwa nilai transaksi adalah "**Tidak Wajar**" karena tidak berada dalam kisaran nilai $\pm 7,5\%$.

g. Transaksi Material

Sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17"), Transaksi berupa perolehan dan pelepasan atas perusahaan atau segmen operasi dikategorikan sebagai Transaksi Material dalam hal:

- a. Nilai Transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka,
- b. Total aset yang menjadi obyek transaksi dibagi total aset Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen),
- c. Laba bersih objek transaksi dibagi dengan laba bersih Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen),
- d. Pendapatan usaha obyek transaksi dibagi dengan pendapatan usaha Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen).

Berikut adalah pemenuhan kategori transaksi material atas Transaksi Divestasi BS:

No	Keterangan	Nominal Obyek (Rp)	Nominal Perseroan (Rp)	Nominal Obyek Dibandingkan dengan Perseroan (%)	Transaksi Material (Ya/Tidak)
1	Nilai Transaksi dibandingkan dengan Ekuitas Perusahaan Terbuka	42.199.000.000	1.155.108.211.593	3,65%	Tidak
2	Total Aset Obyek Transaksi dibandingkan dengan Total Aset Perusahaan Terbuka	411.515.030.958	2.044.686.725.854	2,03%	Tidak
3	Laba (Rugi) Obyek Transaksi Dibandingkan dengan Laba (Rugi) Bersih Perusahaan Terbuka	(460.509.877)	19.556.643.069	-2,35%	Tidak
4	Pendapatan Usaha Obyek Transaksi dibandingkan dengan Pendapatan Usaha Perusahaan Terbuka	354.660.000	293.991.355.499	0,12%	Tidak

Berikut adalah pemenuhan kategori transaksi material atas Transaksi Divestasi GS:

No	Keterangan	Nominal Obyek (Rp)	Nominal Perseroan (Rp)	Nominal Obyek Dibandingkan dengan Perseroan (%)	Transaksi Material (Ya/Tidak)
1	Nilai Transaksi dibandingkan dengan Ekuitas Perusahaan Terbuka	66.010.560.000	1.155.108.211.593	5,71%	Tidak
2	Total Aset Obyek Transaksi dibandingkan dengan Total Aset Perusahaan Terbuka	97.660.731.654	2.044.686.725.854	4,78%	Tidak
3	Laba (Rugi) Obyek Transaksi Dibandingkan dengan Laba (Rugi) Bersih Perusahaan Terbuka	(22..960.094.778)	19.556.643.069	-117,40%	Tidak
4	Pendapatan Usaha Obyek Transaksi dibandingkan dengan Pendapatan Usaha Perusahaan Terbuka	5.075.427.738	293.991.355.499	1,73%	Tidak

Berikut adalah pemenuhan kategori transaksi material atas Transaksi Investasi pada MGNA:

No	Keterangan	Nominal Obyek (Rp)	Nominal Perseroan (Rp)	Nominal Obyek Dibandingkan dengan Perseroan (%)	Transaksi Material (Ya/Tidak)
1	Nilai Transaksi dibandingkan dengan Ekuitas Perusahaan Terbuka	120.369.717.250	1.155.108.211.593	10,42%	Tidak
2	Total Aset Obyek Transaksi dibandingkan dengan Total Aset Perusahaan Terbuka	596.462.364	2.044.686.725.854	0,03%	Tidak
3	Laba (Rugi) Obyek Transaksi Dibandingkan dengan Laba (Rugi) Bersih Perusahaan Terbuka	(2.513.486.057)	19.556.643.069	-12,85%	Tidak
4	Pendapatan Usaha Obyek Transaksi dibandingkan dengan Pendapatan Usaha Perusahaan Terbuka	-	293.991.355.499	0,00 %	Tidak

Berikut adalah pemenuhan kategori transaksi material atas Rangkaian Transaksi:

No	Keterangan	Nominal Obyek (Rp)	Nominal Perseroan (Rp)	Nominal Obyek Dibandingkan dengan Perseroan (%)	Transaksi Material (Ya/Tidak)
1	Total Nilai Transaksi Divestasi dibandingkan dengan Ekuitas Perusahaan Terbuka	108.209.560.000	1.155.108.211.593	9,37%	Tidak
2	Total Nilai Transaksi Investasi dibandingkan dengan Ekuitas Perusahaan Terbuka	120.369.717.250	1.155.108.211.593	10,42%	Tidak
	Sub Total	228.579.277.250	1.155.108.211.593	19,79%	Tidak
3	Total Aset Obyek Transaksi dibandingkan dengan Laba (Rugi) Bersih Perusahaan Terbuka	139.772.224.976	2.044.686.725.854	6,84%	Tidak
4	Laba (Rugi) Bersih Obyek Transaksi dibandingkan dengan Laba (Rugi) Bersih Perusahaan Terbuka	(25.934.090.712)	19.556.643.069	-132,61%	Tidak
5	Pendapatan Usaha Obyek Transaksi dibandingkan dengan Pendapatan Usaha Perusahaan Terbuka	5.430.087.738	293.991.355.499	1,85%	Tidak

Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa Rencana Transaksi tidak memenuhi kategori sebagai transaksi material berdasarkan kategori Ekuitas/Total Aset/Laba Bersih/Pendapatan Usaha.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PERSEROAN

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan dengan opini audit tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan Setara Kas	328.023.047.040	278.137.316.828
Deposito Berjangka	5.000.000.000	50.000.000.000
Piutang Usaha:		
- Pihak Ketiga – Bersih	7.700.799.735	10.666.454.069
- Pihak Berelasi – Bersih	2.798.405.000	3.030.405.000
Aset Kontrak	2.754.782.380	397.793.000
Piutang Lain-lain:		
- Pihak Ketiga	4.918.250.000	4.642.835.421
- Pihak Berelasi	84.017.579	93.695.423
Persediaan	586.077.395.037	614.716.473.487
Pajak Dibayar di Muka	10.050.460.799	9.517.465.858
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	5.588.072.673	5.126.386.940
Investasi dalam Instrumen Ekuitas	31.770.633.600	10.414.275.000
Aset Lain-lain	-	675.669.800
Jumlah Aset Lancar	984.765.863.843	987.418.770.826
ASET TIDAK LANCAR		
Biaya Dibayar di Muka	503.645.855	-
Pajak Dibayar di Muka	506.285.982	-
Tanah untuk Pengembangan	108.280.600.000	108.280.600.000
Investasi dalam Instrumen Ekuitas	21.257.545.432	21.527.545.432
Properti Investasi – Setelah Dikurangi Akumulasi Penyusutan masing-masing sebesar Rp147.733.058.174 dan Rp123.420.683.795 per 31 Desember 2021 dan 2020	633.023.701.207	657.221.887.859
Aset Tetap – Setelah dikurangi Akumulasi Penyusutan masing-masing sebesar Rp79.948.420.621 dan Rp73.119.010.480 per 31 Desember 2021 dan 2020	175.367.937.126	178.028.051.322
Goodwill	22.254.095.400	22.254.095.400
Aset Hak Guna – Bersih	13.689.625.601	14.562.139.695
Dana yang Dibatasi Penggunaannya	84.760.285.408	137.225.099.780
Aset Tidak Lancar Lainnya	7.140.000	7.140.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.059.920.862.011	1.139.106.559.488
JUMLAH ASET	2.044.686.725.854	2.126.525.330.314
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang Bank Jangka Pendek	6.442.040.701	15.366.211.392
Utang Usaha – Pihak Ketiga	12.653.536.740	21.316.367.986
Utang Lain-lain – Pihak Ketiga	2.678.974.022	5.146.019.343
Beban Akrua	8.255.081.354	10.048.499.746
Utang Pajak	1.855.912.987	3.896.956.316
Liabilitas Kontrak	310.518.142.900	303.209.296.818
Setoran Jaminan – penyewa Jangka Pendek	5.998.069.052	7.084.068.288
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Waktu		

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
Satu Tahun:		
- Utang Bank	17.677.890.432	11.514.856.638
- Liabilitas Sewa	-	857.642.578
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	366.079.648.188	378.439.919.105
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun :		
- Utang Bank	443.902.106.916	455.381.563.200
- Utang Lain-lain – Pihak Ketiga	28.766.985.355	17.690.813.626
Setoran Jaminan Penyewa – Jangka Panjang	10.337.585.415	10.248.196.235
Liabilitas Kontrak	30.924.618.688	49.138.665.168
Liabilitas Pajak Tangguhan	1.524.140.380	1.535.037.700
Liabilitas Imbalan Kerja	8.043.429.319	7.147.243.976
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	523.498.866.073	541.141.519.905
Jumlah Liabilitas	889.578.514.261	919.581.439.010
EKUITAS		
Ekuitas yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		
Modal Saham, Modal Dasar 12.800.000.000 saham yang terdiri dari 1.800.000.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp500 per saham dan 11.000.000.000 saham seri B dengan nilai nominal Rp100 per saham per 31 Desember 2021 dan 2020		
Modal Ditempatkan dan disetor Penuh – 1.638.218.259 saham Seri A per 31 Desember 2021 dan 2020 dan 3.390.451.117 saham Seri B per 31 Desember 2021 dan 2020	1.158.154.241.200	1.158.154.241.200
Tambahan Modal Disetor – Bersih	140.797.315.513	140.797.315.513
Cadangan Perubahan Nilai Wajar Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif Lain	4.114.284.114	(1.102.989.192)
Selisih Kurs atas Penjabaran Laporan Keuangan	6.496.709.886	6.490.553.163
Komponen Ekuitas Lain	63.524.066.545	63.524.066.545
Saldo Rugi	(517.089.005.034)	(510.899.287.330)
Sub Jumlah	855.997.612.254	856.963.899.899
Kepentingan Non-Pengendali	299.110.599.339	349.979.991.405
Ekuitas – Bersih	1.155.108.211.593	1.206.943.891.304
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	2.044.686.725.854	2.126.525.330.314

Laporan Laba Rugi

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
PENDAPATAN	293.991.355.499	529.839.404.669
BEBAN LANGSUNG	(175.595.393.139)	(339.274.025.554)
LABA BRUTO	118.395.962.360	190.565.379.125

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
BEBAN USAHA	(48.335.129.190)	(46.865.101.589)
LABA (RUGI) USAHA	70.060.833.170	143.700.277.536
PENGHASILAN (BEBAN LAIN-LAIN)		
Pendapatan Keuangan – Bersih	10.662.664.579	10.095.509.124
Laba Selisih Kurs – Bersih	4.768.680	25.088.451
Beban Keuangan	(59.723.265.202)	(69.232.932.992)
Beban Isentif	-	(92.926.568)
Beban Pajak	(32.652.517)	(47.243.961)
Pemulihan Nilai Tanah	-	18.178.600.000
Lain-lain Bersih	9.795.814.786	7.518.032.923
Jumlah Beban Lain-lain - Bersih	(39.332.669.674)	(33.370.019.887)
LABA SEBELUM PAJAK FINAL	30.728.163.496	110.330.257.649
PAJAK FINAL	(10.937.430.687)	(16.644.986.328)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	19.790.732.809	93.685.271.321
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		
Kini – Non Final	(123.147.060)	(199.094.144)
Tanggungan	(110.942.680)	576.917.239
Jumlah Beban Pajak Penghasilan – Bersih	(234.089.740)	377.823.095
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	19.556.643.069	94.063.094.416
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi		
Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kera	81.948.937	108.549.915
Perubahan Nilai Wajar Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif Lain	5.217.273.336	2.345.625.000
Pos yang Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi		
Keuntungan (Kerugian) dari Penjabaran Laporan Keuangan	6.156.723	(12.586.747)
Jumlah Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain	5.305.378.996	2.441.588.168
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF	24.862.022.065	96.504.588.168
LABA (RUGI) BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:		
Pemilik Entitas Induk	(6.288.526.592)	50.364.822.926
Kepentingan Non-Pengendali	25.828.309.710	43.698.271.490
Jumlah	19.556.643.069	94.063.094.416
LABA (RUGI) BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:		
Pemilik Entitas Induk	(966.287.645)	52.849.651.017
Kepentingan Non-Pengendali	25.828.309.710	43.655.031.567
Jumlah	24.862.022.065	96.504.682.584

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMIIK ENTITAS INDUK	(1,25)	10,01

Laporan Arus Kas Konsolidasian

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	271.267.393.405	325.470.788.784
Pembayaran kepada:		
Pemasok	(158.974.100.944)	(210.639.137.520)
Direksi dan Karyawan	(21.075.667.668)	(21.143.896.804)
	91.217.624.793	93.687.754.460
Kas Diperoleh dari Aktivitas Operasi		
Penerimaan atas Pendapatan Keuangan	10.635.211.275	10.026.744.575
Pendapatan (Beban) Lain-lain – Bersih	5.410.842.396	4.781.116.680
Pembayaran atas Beban Keuangan	(36.335.112.475)	(39.739.907.010)
Pembayaran Pajak Final	(10.348.152.156)	(12.319.871.612)
Penurunan Dana yang Dibatasi Penggunaannya	52.464.814.372	54.610.436.359
Pembayaran Pajak Penghasilan	(126.049.759)	(2.388.372.851)
	112.919.178.446	108.657.900.601
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Peningkatan Tanah untuk Pengembangan	-	-
Penambahan Aset Tetap	(3.049.555.185)	(27.664.778.078)
Penambahan Properti Investasi	(234.897.727)	(563.406.200)
Pengembalian uang muka pembelian tanah	-	-
Peningkatan Investasi dalam Instrumen Ekuitas	(31.435.976.400)	(1.500.900.000)
Penerimaan dari Penjualan Aset Tetap	18.830.339.400	-
Pencarian (Penempatan) Deposito Berjangka	45.000.000.000	(45.000.000.000)
Pembayaran Dividen kepada Kepentingan Non Pengendali	(76.697.701.776)	(6.862.281.802)
Penerbitan Saham Entitas Anak Baru	-	612.500.000
	(47.587.791.688)	(80.978.866.080)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan dari Utang Bank	1.893.608.525	65.580.000.000
Pembayaran Utang Bank	(16.487.779.216)	(10.259.170.912)
Penerimaan dari Setoran Modal	-	3.800
Pembayaran Liabilitas Sewa	(857.642.578)	(879.837.267)
	(15.451.813.269)	54.550.995.621
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		
	49.879.573.489	82.120.030.142
DAMPAK BERSIH PERUBAHAN NILAI TUKAR ATAS KAS DAN SETARA KAS	6.156.723	(12.586.747)
KAS DAN SETARA KAS, AWAL TAHUN	278.137.316.828	196.029.873.433
KAS DAN SETARA KAS, AKHIR TAHUN	328.023.047.040	278.137.316.828

VI. RINGKASAN LAPORAN PROFORMA KEUANGAN

Laporan Informasi Keuangan Proforma berikut telah direviu oleh KAP Johan Malonda Mustika & Rekan ditandatangani oleh Putu Astika CPA, Akuntan Publik No. AP 0726 sesuai dengan Laporan No. 00051/2.0826/KP/03/0726-1/1/IV/2022 tanggal 27 April 2022.

PT BHUWANATALA INDAH PERMAI TBK DAN ENTITAS ANAK LAPORAN POSISI KEUANGAN PROFORMA 31 Desember 2021

(Dinyatakan dalam Rupiah, Kecuali dinyatakan lain)

Keterangan	Neraca 31 Desember 2021 (Diaudit)	Penyesuaian	Neraca 31 Desember 2021 (Proforma)
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	328.023.047.040	73.814.687	328.096.861.727
Deposito Berjangka	5.000.000.000		5.000.000.000
Piutang Usaha:			
- Pihak Ketiga – Bersih	7.700.799.735		7.700.799.735
- Pihak Berelasi – Bersih	2.798.405.000		2.798.405.000
Aset Kontrak	2.754.782.380		2.754.782.380
Piutang Lain-lain:			
- Pihak Ketiga	4.918.250.000	15.000	4.918.265.000
- Pihak Berelasi	84.017.579		84.017.579
Persediaan	586.077.395.037		586.077.395.037
Pajak Dibayar di Muka	10.050.460.799		10.050.460.799
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	5.588.072.673	18.333.331	5.606.406.004
Investasi dalam Instrumen Ekuitas	31.770.633.600		31.770.633.600
Aset Lain-lain	-		-
Jumlah Aset Lancar	984.765.863.843		984.858.026.861
ASET TIDAK LANCAR			
Biaya Dibayar di Muka	503.645.855		503.645.855
Pajak Dibayar di Muka	506.285.982		506.285.982
Tanah untuk Pengembangan	108.280.600.000		108.280.600.000
Investasi dalam Instrumen Ekuitas	21.257.545.432		21.257.545.432
Properti Investasi – Setelah Dikurangi Akumulasi Penyusutan masing-masing sebesar Rp147.733.058.174 dan Rp123.420.683.795 per 31 Desember 2021 dan 2020	633.023.701.207		633.023.701.207
Aset Tetap – Setelah dikurangi Akumulasi Penyusutan masing-masing sebesar Rp79.948.420.621 dan Rp73.119.010.480 per 31 Desember 2021 dan 2020	175.367.937.126	7.637.026	175.375.574.152
Goodwill	22.254.095.400	(22.254.095.400)	-
Aset Hak Guna – Bersih	13.689.625.601		13.689.625.601
Dana yang Dibatasi Penggunaannya	84.760.285.408		84.760.285.408
Aset Tidak Lancar Lainnya	7.140.000		7.140.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.059.920.862.011		1.037.674.403.637
JUMLAH ASET	2.044.686.725.854		2.022.532.400.498
LIABILTIAS JANGKA PENDEK			
Utang Bank Jangka Pendek	6.442.040.701		6.442.040.701
Utang Usaha – Pihak Ketiga	12.653.536.740		12.653.536.740
Utang Lain-lain – Pihak Ketiga	2.678.974.022		2.678.974.022
Utang Lain-lain – Pihak Berelasi	-	2.025.000.000	2.025.000.000
Beban Akrua	8.255.081.354	605.405	8.255.081.354
Utang Pajak	1.855.912.987	16.645.080	1.855.912.987
Liabilitas Kontrak	310.518.142.900		310.518.142.900
Setoran Jaminan – penyewa Jangka Pendek	5.998.069.052		5.998.069.052

Keterangan	Neraca 31 Desember 2021 (Diaudit)	Penyesuaian	Neraca 31 Desember 2021 (Proforma)
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun:			
- Utang Bank	17.677.890.432		17.677.890.432
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	366.079.648.188		368.121.898.673
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun :			
- Utang Bank	443.902.106.916		443.902.106.916
- Utang Lain-lain – Pihak Ketiga	28.766.985.355		28.766.985.355
Setoran Jaminan Penyewa – Jangka Panjang	10.337.585.415		10.337.585.415
Liabilitas Kontrak	30.924.618.688		30.924.618.688
Liabilitas Pajak Tanggungan	1.524.140.380		1.524.140.380
Liabilitas Imbalan Kerja	8.043.429.319		8.043.429.319
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	523.498.866.073		523.498.866.073
Jumlah Liabilitas	889.578.514.261		891.620.764.746
EKUITAS			
Ekuitas yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal Saham, Modal Dasar 12.800.000.000 saham yang terdiri dari 1.800.000.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp500 per saham dan 11.000.000.000 saham seri B dengan nilai nominal Rp100 per saham per 31 Desember 2021 dan 2020			
Modal Ditempatkan dan disetor Penuh – 1.638.218.259 saham Seri A per 31 Desember 2021 dan 2020 dan 3.390.451.117 saham Seri B per 31 Desember 2021 dan 2020	1.158.154.241.200		1.158.154.241.200
Tambahan Modal Disetor – Bersih	140.797.315.513	(39.791.731.030)	101.005.584.483
Cadangan Perubahan Nilai Wajar Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif Lain	4.114.284.114		4.114.284.114
Selisih Kurs atas Penjabaran Laporan Keuangan	6.496.709.886		6.496.709.886
Komponen Ekuitas Lain	63.524.066.545	988.162.017	64.512.228.562
Saldo Rugi	(517.089.005.034)		(517.089.005.034)
Sub Jumlah	855.997.612.254		817.194.043.241
Kepentingan Non-Pengendali	299.110.599.339	14.607.023.172	313.717.622.511
Ekuitas – Bersih	1.155.108.211.593		1.130.911.665.752
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	2.044.686.725.854		2.022.532.430.498

- 1) Penyesuaian diatas seolah-olah Perseroan mengakuisisi MGNA
- 2) Penyesuaian diatas seolah-olah Perseroan menjual GS dan BS

Laporan Laba Rugi

Keterangan	Neraca 31 Desember 2021 (Diaudit)	Pengalihan	Neraca 31 Desember 2021 (Proforma)
PENDAPATAN	293.991.355.499	-	293.991.355.499
BEBAN LANGSUNG	(175.595.393.139)	-	(175.595.393.139)
LABA BRUTO	118.395.962.360	-	118.395.962.360
BEBAN USAHA	(48.335.129.190)	(2.644.359.865)	(50.979.489.055)
LABA (RUGI) USAHA	70.060.833.170	(2.644.359.865)	67.416.473.305
PENGHASILAN (BEBAN LAIN-LAIN)			
Pendapatan Keuangan – Bersih	10.662.664.579	897.755	10.623.565.334
Laba Selisih Kurs – Bersih	4.768.680	-	4.768.680
Beban Keuangan	(59.723.265.202)	-	(59.723.265.202)
Beban Pajak	(32.652.517)	-	(32.652.517)
Pemulihan Nilai Tanah	-	-	-
Lain-lain Bersih	9.795.814.786	129.976.054	9.925.790.840
Jumlah Beban Lain-lain - Bersih	(39.332.669.674)	130.873.809	(39.201.795.865)
LABA SEBELUM PAJAK FINAL	30.728.163.496	(2.513.486.056)	28.214.677.440
PAJAK FINAL	(10.937.430.687)	-	(10.937.430.687)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	19.790.732.809	(2.513.486.056)	17.277.246.753
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			
Kini – Non Final	(123.147.060)	-	(123.147.060)
Tangguhan	(110.942.680)	-	(110.942.680)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan – Bersih	(234.089.740)	-	(234.089.740)
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	19.556.643.069	(2.513.486.056)	17.043.157.013
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi			
Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kera	81.948.937		81.948.937
Perubahan Nilai Wajar Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif Lain	5.217.273.336		5.217.273.336
Pos yang Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi			
Keuntungan (Kerugian) dari Penjabaran Laporan Keuangan	6.156.723		6.156.723
Jumlah Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain	5.305.378.996		5.305.378.996
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF	24.862.022.065	(2.513.486.056)	22.348.536.009

Keterangan	Neraca 31 Desember 2021 (Diaudit)	Pengalihan	Neraca 31 Desember 2021 (Proforma)
OPERASI YANG DIHENTIKAN			
Rugi Komprehensif Periode Berjalan dari Operasi Yang Dihentikan	-	(268.278.130)	(268.278.130)
RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	24.862.022.065	(2.781.764.186)	22.080.257.879
DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA	-	2.781.764.186	2.781.764.186
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN SETELAH DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA	24.862.022.065	-	24.862.022.065

Laporan Arus Kas Konsolidasian

Keterangan	31 Desember 2021	Penyesuaian	Setelah Transaksi (Proforma)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan	271.267.393.405	-	271.267.393.405
Pembayaran kepada:			
Pemasok	(158.974.100.944)	(2.286.614.173)	(161.260.715.117)
Direksi dan Karyawan	(21.075.667.668)	(348.856.811)	(21.424.524.479)
Kas Diperoleh dari Aktivitas Operasi	91.217.624.793	(2.635.470.984)	88.582.153.809
Penerimaan atas Pendapatan Keuangan	10.635.211.275	-	10.635.211.275
Pendapatan (Beban) Lain-lain – Bersih	5.410.842.396	616.873.809	5.410.842.396
Pembayaran atas Beban Keuangan	(36.335.112.475)	-	(36.335.112.475)
Pembayaran Pajak Final	(10.348.152.156)	-	(10.348.152.156)
Penurunan Dana yang Dibatasi Penggunaannya	52.464.814.372	-	52.464.814.372
Pembayaran Pajak Penghasilan	(126.049.759)	-	(126.049.759)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	112.919.178.446	(2.018.597.175)	110.900.581.271
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Peningkatan Tanah untuk Pengembangan	-	-	-
Penambahan Aset Tetap	(3.049.555.185)	-	(3.049.555.185)
Penambahan Properti Investasi	(234.897.727)	-	(234.897.727)
Pengembalian uang muka pembelian tanah	-	-	-
Peningkatan Investasi dalam Instrumen Ekuitas	(31.435.976.400)	-	(31.435.976.400)
Penerimaan dari Penjualan Aset Tetap	18.830.339.400	-	18.830.339.400
Pencarian (Penempatan) Deposito Berjangka	45.000.000.000	-	45.000.000.000
Pembayaran Dividen kepada Kepentingan Non Pengendali	(76.697.701.776)	-	(76.697.701.776)
Penerbitan Saham Entitas Anak Baru	-	-	-
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivas Investasi	(47.587.791.688)	-	(47.587.791.688)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan dari Utang Bank	1.893.608.525	-	1.893.608.525
Pembayaran Utang Bank	(16.487.779.216)	-	(16.487.779.216)
Penerimaan Utang Pihak Berelasi	-	2.025.000.000	2.025.000.000
Pembayaran Liabilitas Sewa	(857.642.578)	-	(857.642.578)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk)	(15.451.813.269)	2.025.000.000	(15.451.813.269)

Keterangan	31 Desember 2021	Penyesuaian	Setelah Transaksi (Proforma)
Aktivitas Pendanaan			
KENAIKAN KAS DAN SETARA KAS	49.879.573.489	6.402.825	49.879.573.489
DAMPAK BERSIH PERUBAHAN NILAI TUKAR ATAS KAS DAN SETARA KAS	6.156.723	-	6.156.723
KAS DAN SETARA KAS, AWAL TAHUN ENTITAS ANAK YANG DIKONSOLIDASI	-	67.411.862	67.411.862
KAS DAN SETARA KAS, AWAL TAHUN	278.137.316.828		278.137.316.828
KAS DAN SETARA KAS, AKHIR TAHUN	328.023.047.040	73.814.687	328.023.047.040

V. PIIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM RENCANA TRANSAKSI

Pihak-pihak Independen yang berperan dalam Rencana Transaksi dan telah ditunjuk oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

Kantor Akuntan Publik	: KAP Johan Malonda Mustika & Rekan
Penilai Independen	: KJPP SISCO (Satria Iskandar Setiawan dan Rekan)
Konsultan Hukum	: Soemarjono, Herman dan Rekan

VI. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

- Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini termasuk kategori Transaksi Afiliasi, namun tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020;
- Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa dalam melakukan rangkaian transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, Perseroan telah melaksanakan prosedur yang memadai dan transaksi akan dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum;
- Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi Kepada Para Pemegang Saham ini dan menegaskan bahwa setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi Kepada Para Pemegang Saham ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi Pemegang Saham Perseroan yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai Rencana Transaksi dapat menghubungi:

PT BHUWANATALA INDAH PERMAI Tbk

Graha BIP, Lantai 6,
Jl. Jendral Gatot Subroto Kav.23, Jakarta Selatan 12930
Telp.: (021) 252 2535 Fax.: (021) 252 2532
Email: corsecbipp@bipp.co.id
Website: www.bipp.co.id

Jakarta, 30 Juli 2022

Direksi Perseroan