

LAPORAN RINGKAS
PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI
PT MAGNA INVESTAMA MANDIRI Tbk

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK



Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1359/KM.1/2009, No. Izin 2.09.0074

Jakarta Branch Office :
Jl. Kendal No. 19, Menteng, Jakarta 10310, Indonesia
Telp. (021) 31908422, 3140626 Fax. (021) 31908421
Email : fast.kjpp@gmail.com

Jakarta, 24 November 2021

No. Laporan: 00057/2.0074-02/BS/05/0097/1/XI/2021

Kepada Yth.
Direksi
PT MAGNA INVESTAMA MANDIRI TBK
Jl. Biak Blok B No. 2 D
Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir,
Kota Jakarta PusatPerihal: **Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada kami, Kantor Jasa Penilai Publik Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo Dan Rekan ("KJPP FAST"), sebagaimana yang tercantum dalam Surat Penawaran yang telah disetujui No. 014/SI-SP/FAST/VII/21 tanggal 30 Juli 2021, oleh PT Magna Investama Mandiri Tbk ("Perseroan" atau "Pemberi Tugas"), dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah memberikan pendapat independen atas kewajaran rencana transaksi Perseroan untuk melakukan akuisisi kepada PT Studio One ("SO"), PT Grha Swahita ("GS"), PT BIP Sentosa ("BIPS"), dan divestasi kepada PT Padi Unggul Indonesia ("PUI").

LATAR BELAKANG

Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-listed company*), yang didirikan pada tahun 1984. Perseroan melalui anak perusahaannya PUI bergerak dalam bidang industri penggilingan padi dan penyosohan beras dan perdagangan besar beras.

Berdasarkan informasi yang kami terima, Perseroan berencana melakukan Penambahan Modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD"). Dalam melaksanakan rencana Perseroan untuk melakukan PMHMETD, Perseroan berencana untuk mengeluarkan saham baru dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya 3.000.000.000 (tiga miliar) saham baru. Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah PMHMETD dengan asumsi bahwa seluruh Pemegang Saham melaksanakan haknya untuk membeli saham baru dalam rangka PMHMETD :

Keterangan	Sebelum PMHMETD			Setelah PMHMETD		
	Nilai Nominal per Saham Rp100,-			Nilai Nominal per Saham Rp50,-		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.000.000.000	400.000.000.000				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Nobhill Capital Corporation	180.000.000	18.000.000.000	17,94	538.341.383	26.917.069.129	17,94
2. Sutan Agri Resources Pte. Ltd.	170.000.000	17.000.000.000	16,95	508.433.528	25.421.676.400	16,95
3. PT GMT Investama Mandiri	70.500.000	7.050.000.000	7,03	210.850.375	10.542.518.742	7,03
4. Reksa Dana Pacific Equity Growth Fund	60.000.000	6.000.000.000	5,98	179.447.127	8.972.356.376	5,98
5. Masyarakat	522.580.977	52.258.097.700	52,10	1.562.927.587	78.146.379.353	52,10
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.003.080.977	100.308.097.700	100,00	3.000.000.000	150.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	2.996.919.023	299.691.902.300		2.993.838.046	149.691.902.300	

Dimana seluruh dana yang diperoleh dari hasil pelaksanaan PMHMETD sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah), setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi saham, akan dialokasikan untuk akuisisi beberapa anak perusahaan BIPP dan untuk modal kerja Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

- Sekitar 27,33% (dua puluh tujuh koma tiga puluh tiga persen) akan dipergunakan untuk mengambil alih kepemilikan saham SO yang dimiliki oleh PT Tri Daya Investindo sebanyak 12.393 (dua belas ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) saham dengan nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham yang merupakan 51,00% (lima puluh satu persen) dari seluruh modal ditempatkan dan modal disetor SO dengan nilai transaksi sebesar Rp3.308.350,- (tiga juta tiga ratus delapan ribu tiga ratus lima puluh Rupiah) per saham atau senilai Rp41.000.381.550,- (empat puluh satu miliar tiga ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh Rupiah).
- Sekitar 53,33% (lima puluh tiga koma tiga puluh tiga persen) akan dipergunakan untuk mengambil alih kepemilikan saham GS yang dimiliki oleh PT Tri Daya Investindo sebanyak 53.580 (lima puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh) saham dengan nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham yang merupakan 98,17% (sembilan puluh delapan koma tujuh belas persen) dari seluruh modal ditempatkan dan modal disetor GS dengan nilai transaksi sebesar Rp1.493.100,- (satu juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu seratus Rupiah) per saham atau senilai Rp80.000.298.000,- (delapan puluh miliar dua ratus sembilan puluh delapan ribu Rupiah).
- Sekitar 12,67% (dua belas koma enam puluh tujuh persen) akan dipergunakan untuk mengambil alih kepemilikan saham BIPS yang dimiliki oleh BIPP sebanyak 25.000 (dua puluh lima ribu) saham dengan nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham yang merupakan 59,24% (lima puluh sembilan koma dua puluh empat persen) dari seluruh modal ditempatkan dan modal disetor BIPS dengan nilai transaksi sebesar Rp760.000,- (tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah) per saham atau senilai Rp19.000.000.000,- (sembilan belas miliar Rupiah).
- Sisanya sekitar 6,67% (enam koma enam puluh tujuh persen) atau Rp9.999.320.450,- (sembilan miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh ribu empat ratus lima puluh Rupiah) akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan.

Dan rencana divestasi PUI, dengan rincian sebagai berikut:

- Perseroan bermaksud untuk menjual kepada Sutan Agri Resources Pte. Ltd. dan Sutan Agri Resources Pte. Ltd. bermaksud untuk membeli dari Perseroan sebanyak 185.412 (seratus delapan puluh lima ribu empat ratus dua belas) saham dengan nominal Rp918.600,- (sembilan ratus delapan belas ribu Rupiah) per saham yang merupakan 94,10% (sembilan puluh empat koma sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor PUI dengan nilai transaksi sebesar USD 1 atau Rp14.237,- (empat belas ribu dua ratus tiga puluh tujuh Rupiah).

selanjutnya disebut sebagai “**Rencana Transaksi**”.

STATUS PENILAI

KJPP FAST merupakan Persekutuan Perdata (Partnership) yang bergerak dalam bidang Penilaian Properti dan Bisnis. KJPP FAST memiliki kompetensi sebagai penilai publik dengan izin dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 2.09.0074 tanggal 8 Desember 2009, serta telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK), No. S 865/BL/2010, tanggal 29 Januari 2010.

Penilai publik yang bertanggungjawab adalah Ir. Suzy Israwati, MAPPI (Cert.) dengan ijin penilai No. B-1.09.00097, Register Menteri Keuangan (RMK) No. 2017.00098, Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-14/PM.2/2018 (Penilai Bisnis), serta telah terdaftar di Industri Keuangan Non-Bank (IKNB) dengan STTD IKNB No. 048/NB.122/STTD-P/2017, dan aktif mengikuti pelatihan pengembangan profesi (*continuing professional development/CPD*) yang disyaratkan.

PEMBERI TUGAS

Pemberi Tugas adalah PT Magna Investama Mandiri Tbk, yang berdomisili dan berkantor pusat di Jl. Biak Blok B No. 2 D, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat 10150; +6221 57940936, Faximile: +6221 5794 9433, dan situs web www.magnafinance.co.id.

PENGGUNA LAPORAN PENILAIAN

Laporan akan digunakan oleh Perseroan.

OBJEK RENCANA TRANSAKSI

Objek Rencana Transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini adalah rencana akuisisi saham atas saham-saham SO, GS, dan BIPS yaitu:

- Sebanyak 12.393 (dua belas ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) saham yang merupakan 51,00% (lima puluh satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam SO.
- Sebanyak 53.580 (lima puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh) saham yang merupakan 98,17% (sembilan puluh delapan koma tujuh belas persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam GS.
- Sebanyak 25.000 (dua puluh lima ribu) saham yang merupakan 59,24% (lima puluh sembilan koma dua puluh empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BIPS.

Dan rencana divestasi saham atas saham PUI yaitu:

- Sebanyak 185.412 (seratus delapan puluh lima ribu empat ratus dua belas) saham yang merupakan 94,10% (sembilan puluh empat koma sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam PUI.

TUJUAN PENUGASAN

Dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020 dan POJK 42/2020 di atas, Perseroan telah menunjuk KJPP FAST sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat atas kewajaran (*fairness opinion*) (“**Pendapat Kewajaran**”) dari Rencana Transaksi tersebut.

TANGGAL EFEKTIF (*CUT-OFF DATE*) PENDAPAT KEWAJARAN

Tanggal efektif (*cut-off date*) atas Pendapat Kewajaran dari Rencana Transaksi tersebut adalah pada tanggal 30 Juni 2021, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per tanggal 30 Juni 2021.

Sesuai dengan POJK 35/2020, masa berlaku Pendapat Kewajaran, yaitu selama 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif penilaian (*cut-off date*) dalam Pendapat Kewajaran. Selanjutnya berdasarkan Surat Edaran OJK No. S-101/D.04/2020 tanggal 24 Maret 2020 mengenai Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Laporan Keuangan dan Laporan Penilaian di Pasar Modal, Perpanjangan Masa Penawaran Awal dan Penundaan/Pembatalan Penawaran Umum, diatur bahwa untuk tanggal penilaian 30 November 2019 dan setelahnya maka jangka waktu berlakunya laporan penilaian ditambah 2 (dua) bulan.

DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN

Dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

- Draft keterbukaan informasi kepada pemegang saham Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi.
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham (“**PPJB**”) SO oleh dan antara PT Tri Daya Investindo dan Perseroan tertanggal 22 November 2021.
- PPJB GS oleh dan antara PT Tri Daya Investindo dan Perseroan tertanggal 22 November 2021.
- PPJB BIPS oleh dan antara BIPP dan Perseroan tertanggal 22 November 2021.

- PPJB PUI oleh dan antara Sutan Agri Resources Pte. Ltd. dan Perseroan tertanggal 22 November 2021.
- Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (“KAP KPS”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00700/3.0357/AU.1/04/0128-1/1/XI/2021 tertanggal 23 November 2021 dengan opini wajar dalam semua hal yang material.
- Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP KPS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00296/3.0357/AU.1/09/0111-1/1/IV/2021 tertanggal 26 April 2021 dengan opini tidak menyatakan pendapat.
- Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP KPS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00267/3.0357/AU.1/09/0127-2/1/III/2020 tertanggal 20 Mei 2020 dengan opini tidak menyatakan pendapat.
- Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP KPS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00150/3.0357/AU.1/09/0127/1/III/2019 tertanggal 19 Maret 2019 dengan opini wajar dalam semua hal yang material.
- Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP KPS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. R-138/MIM-KPS/DPL01/III/2018 tertanggal 20 Maret 2018 dengan opini wajar dalam semua hal yang material.
- Laporan penilaian saham SO, GS, dan BIPS dengan tanggal penilaian 30 Juni 2021 yang dinilai oleh KJPP FAST sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00056/2.0074-02/BS/05/0097/1/XI/2021 tertanggal 18 November 2021.
- Laporan penilaian saham PUI dengan tanggal penilaian 30 Juni 2021 yang dinilai oleh KJPP FAST sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00055/2.0074-02/BS/05/0097/1/XI/2021 tertanggal 18 November 2021.
- Proforma laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 atas Rencana Transaksi yang telah direviu oleh KAP KPS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. RO-030/MIM-KPS/SW01/XI/2021 tertanggal 23 November 2021.
- Proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi selama periode 1 Juli 2021 hingga 31 Desember 2026, yang disusun oleh manajemen Perseroan.
- Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Transaksi.
- Dokumen-dokumen lain, berasal dari internal Perseroan maupun pihak ketiga terpercaya lain, yang relevan dengan penugasan.

ASUMSI-ASUMSI POKOK

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum, dan kami tidak melakukan dan karenanya tidak bertanggung jawab atas pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Kami telah melakukan inspeksi fisik atas Perusahaan yang sahamnya akan dibeli dan dijual, dan melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan, SO, GS, BIPS, dan PUI. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan evaluasi keuangan dan penilaian atas kewajaran (*arms-length*) dari Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, sebagai suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam

laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang ada untuk Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar, kondisi perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal laporan ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

PENDEKATAN DAN PROSEDUR ANALISIS KEWAJARAN

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian Rencana Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- A. Analisis transaksi;
- B. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas rencana transaksi;
- C. Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
- D. Analisis atas faktor lain yang relevan.

TRANSAKSI MATERIAL

Berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh KAP KPS, laporan keuangan SO, GS, dan BIPS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh KAP Johan Malonda Mustika & Rekan ("KAP JMM"), dan laporan keuangan PUI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh KAP KPS, dapat diungkapkan perbandingan sebagai berikut:

No	Keterangan	Persentase
SO		
1	Nilai Rencana Transaksi SO terhadap ekuitas Perseroan	-82,52%
2	Total aset SO terhadap total aset Perseroan	2.499,27%
3	Laba bersih SO terhadap laba bersih Perseroan	79,99%
4	Pendapatan SO terhadap pendapatan Perseroan	-*
	*pendapatan Perseroan = Rp0,-	
GS		
1	Nilai Rencana Transaksi GS terhadap ekuitas Perseroan	-161,01%
2	Total aset GS terhadap total aset Perseroan	6.635,39%
3	Laba bersih GS terhadap laba bersih Perseroan	1.983,30%
4	Pendapatan GS terhadap pendapatan Perseroan	-*
	*pendapatan Perseroan = Rp0,-	

No	Keterangan	Persentase
BIPS		
1	Nilai Rencana Transaksi BIPS terhadap ekuitas Perseroan	-38,24%
2	Total aset BIPS terhadap total aset Perseroan	2.692,42%
3	Laba bersih BIPS terhadap laba bersih Perseroan	32,69%
4	Pendapatan BIPS terhadap pendapatan Perseroan	-*
*pendapatan Perseroan = Rp0,-		
PUI		
1	Nilai Rencana Transaksi PUI terhadap ekuitas Perseroan	-0,000029%
2	Total aset PUI terhadap total aset Perseroan	87,83%
3	Laba bersih PUI terhadap laba bersih Perseroan	105,79%
4	Pendapatan PUI terhadap pendapatan Perseroan	-*
*pendapatan PUI dan Perseroan = Rp0,-		
SO, GS, BIPS, PUI		
1	Nilai Rencana Transaksi PUI terhadap ekuitas Perseroan	-281,76%
2	Total aset PUI terhadap total aset Perseroan	11.827,08%
3	Laba bersih PUI terhadap laba bersih Perseroan	2.095,97%
4	Pendapatan PUI terhadap pendapatan Perseroan	-*
*pendapatan PUI dan Perseroan = Rp0,-		

Dengan demikian, Rencana Transaksi SO sebesar Rp41.000.381.550,- (empat puluh satu miliar tiga ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh Rupiah) adalah setara dengan minus 82,52% (kurang dari 20%) ekuitas Perseroan dan total aset SO, sebesar Rp38.816.088.821,- (tiga puluh delapan miliar delapan ratus enam belas juta delapan puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh satu Rupiah) adalah setara dengan 2.499,27% (lebih dari 20%) total aset Perseroan dan rugi bersih SO sebesar Rp505.295.483,- (minus lima ratus lima juta dua ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus delapan puluh tiga Rupiah) adalah setara dengan 79,99% (lebih dari 20%) rugi bersih Perseroan dan pendapatan SO sebesar Rp203.756.216,- (dua ratus tiga juta tujuh ratus lima puluh enam ribu dua ratus enam belas Rupiah), pendapatan Perseroan per tanggal 30 Juni 2021 adalah Rp0,- (tidak dapat dibandingkan), sehingga Rencana Transaksi termasuk transaksi material.

Dengan demikian, Rencana Transaksi GS sebesar Rp80.000.298.000,- (delapan puluh miliar dua ratus sembilan puluh delapan ribu Rupiah) adalah setara dengan minus 161,01% (kurang dari 20%) ekuitas Perseroan dan total aset GS sebesar Rp103.054.050.027,- (seratus tiga miliar lima puluh empat juta lima puluh ribu dua puluh tujuh Rupiah) adalah setara dengan 6.635,39% (lebih dari 20%) total aset Perseroan dan rugi bersih GS sebesar Rp12.528.954.186,- (minus dua belas miliar lima ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh empat ribu seratus delapan puluh enam Rupiah) adalah setara dengan 1.983,30% (lebih dari 20%) rugi bersih Perseroan dan pendapatan GS sebesar Rp2.034.461.106,- (dua miliar tiga puluh empat juta empat ratus enam puluh satu ribu seratus enam Rupiah), pendapatan Perseroan per tanggal 30 Juni 2021 adalah Rp0,- (tidak dapat dibandingkan), sehingga Rencana Transaksi termasuk transaksi material.

Dengan demikian, Rencana Transaksi BIPS sebesar Rp19.000.000.000,- (sembilan belas miliar Rupiah) adalah setara dengan minus 38,24% (kurang dari 20%) ekuitas Perseroan dan total aset BIPS sebesar Rp41.815.939.249,- (empat puluh satu miliar delapan ratus lima belas juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat puluh sembilan Rupiah) adalah setara dengan 2.692,42% (lebih dari 20%) total aset Perseroan dan rugi bersih BIPS sebesar Rp206.481.442,- (minus dua ratus enam juta empat ratus delapan puluh satu ribu empat ratus empat puluh dua Rupiah) adalah setara dengan 32,69% (lebih dari 20%) rugi bersih Perseroan dan pendapatan BIPS sebesar Rp152.182.500,- (seratus lima puluh dua juta seratus delapan puluh dua ribu lima ratus Rupiah), pendapatan Perseroan per tanggal 30 Juni 2021 adalah Rp0,- (tidak dapat dibandingkan), sehingga Rencana Transaksi termasuk transaksi material.

Dengan demikian, Rencana Transaksi PUI sebesar USD 1,- atau dengan kurs Rp14.237,- (empat belas ribu dua ratus tiga puluh tujuh Rupiah) adalah setara dengan minus 0,000029% (kurang dari 20%) ekuitas Perseroan dan total aset PUI sebesar Rp1.364.036.434,- (satu miliar tiga ratus enam puluh empat juta tiga puluh enam ribu empat ratus tiga puluh empat Rupiah) adalah setara dengan 87,83% (lebih dari 20%) total aset Perseroan dan rugi bersih PUI sebesar Rp668.303.278,- (minus enam ratus enam puluh delapan juta tiga ratus tiga ribu dua ratus tujuh puluh delapan Rupiah) adalah setara dengan 105,79% (lebih dari 20%) rugi bersih Perseroan dan pendapatan PUI sebesar Rp0,- (nol Rupiah), pendapatan Perseroan per tanggal 30 Juni 2021 adalah Rp0,- (tidak dapat dibandingkan), sehingga Rencana Transaksi termasuk transaksi material.

Dengan demikian, total Rencana Transaksi akuisisi SO, GS, dan BIPS serta divestasi PUI sebesar Rp140.000.693.809,- (seratus empat puluh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus sembilan puluh Rupiah) adalah setara dengan minus 281,76% (kurang dari 20%) ekuitas Perseroan dan total aset SO, GS, BIPS, dan PUI sebesar Rp183.686.078.097,- (seratus delapan puluh tiga miliar enam ratus delapan puluh enam juta tujuh puluh delapan ribu sembilan puluh tujuh Rupiah) adalah setara dengan 11.827,08% (lebih dari 20%) total aset Perseroan dan rugi bersih SO, GS, BIPS, dan PUI sebesar Rp13.240.731.111,- (minus tiga belas miliar dua ratus empat puluh juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu seratus sebelas Rupiah) adalah setara dengan 2.095,97% (lebih dari 20%) rugi bersih Perseroan dan pendapatan SO, GS, BIPS, dan PUI sebesar Rp2.390.399.822,- (dua miliar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh dua Rupiah), pendapatan Perseroan per tanggal 30 Juni 2021 adalah Rp0,- (tidak dapat dibandingkan), sehingga Rencana Transaksi termasuk transaksi material.

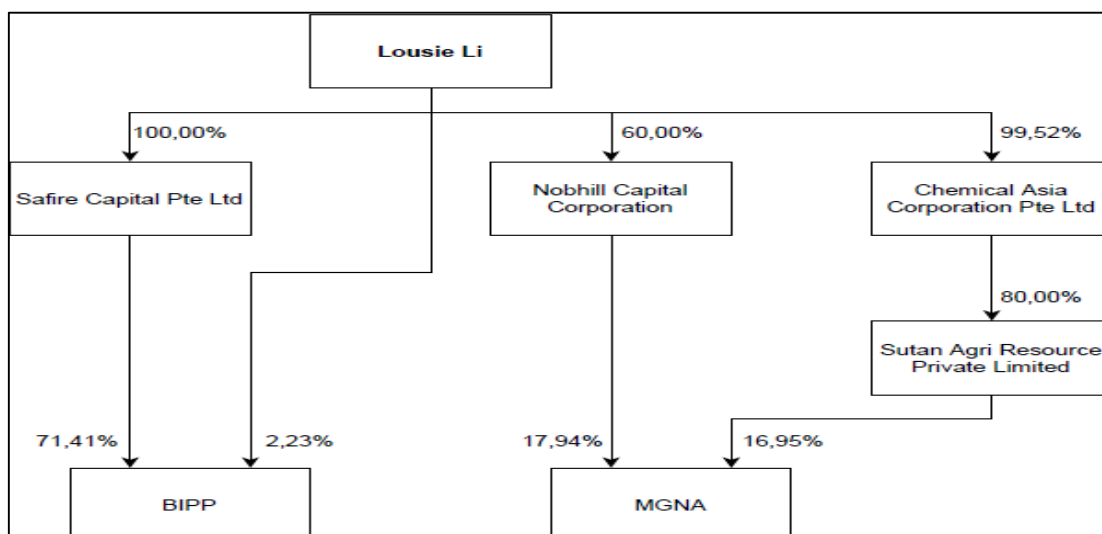
Sehubungan dengan transaksi material yang akan dilakukan melalui Rencana Transaksi, maka Perseroan wajib mengikuti ketentuan yang diatur dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/2020**").

TRANSAKSI AFILIASI

Dalam kerangka Rencana Transaksi ini Perseroan, PT Tri Daya Investindo, BIPP, dan Sutan Agri Resources Pte. Ltd. memiliki sifat hubungan afiliasi sebagai berikut:

1. Transaksi Akuisisi Saham SO, GS, dan BIPS

Mengingat bahwa PT Tri Daya Investindo dan BIPP merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, maka rencana akuisisi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi POJK No. 42/2020 dan mengingat PT Tri Daya Investindo dan BIPP sebagai pihak yang akan melakukan transaksi dengan Perseroan juga dikendalikan oleh pengendali yang sama dengan Perseroan yaitu oleh Lousie Li, dengan gambaran hubungan afiliasi sebagai berikut:



Transaksi afiliasi ini merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 karena terdapat perbedaan kepentingan ekonomis antara pemegang saham utama yang dapat merugikan Perseroan.

2. Transaksi Divestasi Saham PUI

Mengingat bahwa pembeli saham PUI adalah Sutan Agri Resources Pte. Ltd. merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, maka rencana divestasi saham PUI merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi POJK No. 42/2020. Hubungan afiliasinya adalah dari sisi pemegang saham Perseroan, dimana Sutan Agri Resources Pte. Ltd. merupakan salah satu pemegang saham Perseroan yaitu sebanyak 16,95%.

Mengingat bahwa Sutan Agri Resources Pte. Ltd. merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, maka rencana divestasi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi POJK No. 42/2020 dan mengingat Sutan Agri Resources Pte. Ltd. sebagai pihak yang akan melakukan transaksi dengan Perseroan juga dikendalikan oleh pengendali yang sama dengan Perseroan yaitu Louise Lie.

Transaksi afiliasi ini bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris atau pemegang saham utama yang dapat merugikan Perseroan.

Sesuai ketentuan dalam POJK 42/2020, Perseroan dipersyaratkan untuk memperoleh Laporan Pendapat Kewajaran (*fairness opinion*) untuk menentukan kewajaran dari Rencana Transaksi yang disiapkan dan diterbitkan oleh pihak penilai independen.

PARA PIHAK YANG TERLIBAT DALAM RENCANA TRANSAKSI

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

1. Transaksi Akuisisi Saham

Pihak Pembeli : Perseroan
Pihak Penjual : - PT Tri Daya Investindo, selaku pemilik saham SO dan GS
- BIPP, selaku pemilik saham BIPS

2. Transaksi Divestasi Saham

Pihak Pembeli : Sutan Agri Resources Pte. Ltd.
Pihak Penjual : Perseroan

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran ini, KJPP FAST bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan (*conflict of interest*) dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.

KJPP FAST juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran yang dihasilkan. KJPP FAST hanya menerima imbalan sesuai dengan Surat Penawaran yang telah disetujui No. 014/SI-SP/FAST/VII/21, tanggal 30 Juli 2021.

PERNYATAAN PENILAI

Dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran ini, perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar. Penilai bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran.

RUANG LINGKUP

Ruang lingkup Pendapat Kewajaran yang dilakukan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan penyusunan Pendapat Kewajaran dari Rencana Transaksi yang mengacu kepada Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal (“**POJK 35/2020**”), Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Agustus 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal (“**SEOJK 17/2020**”), dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 (“**SPI Edisi VII-2018**”) dan SPI Edisi VII-2018 Edisi Revisi SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

KONDISI PEMBATAS

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran, kami mendasarkan analisis kami terhadap proyeksi keuangan yang disusun oleh manajemen Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Perseroan pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen Perseroan di masa yang akan datang. Di samping itu, berbagai informasi dan saran yang relevan diberikan oleh manajemen Perseroan sehubungan dengan perubahan-perubahan pada setiap faktor dalam jangka waktu yang telah ditetapkan juga turut menjadi bahan pertimbangan.

Berikut adalah pokok-pokok syarat pembatas yang kami asumsikan dalam proyeksi keuangan yang digunakan dalam penelaahan atas Pendapat Kewajaran:

1. Tidak ada perubahan yang material mengenai kondisi politik, ekonomi, hukum atau undang-undang yang akan mempengaruhi aktivitas Perseroan, industri atau negara atau wilayah di mana Perseroan beroperasi.
2. Tidak ada perubahan yang material mengenai tarif pajak, bea cukai, nilai tukar mata uang, dan suku bunga yang dipergunakan dalam asumsi proyeksi yang dapat mempengaruhi secara material kinerja Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
3. Tidak ada perubahan yang material pada struktur dan aktivitas utama Perseroan atau pada sumber utama penghasilan Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
4. Tidak ada perubahan yang material pada manajemen Perseroan, kecuali yang telah diungkapkan.
5. Tidak ada hambatan-hambatan yang berarti yang berasal dari perselisihan industri, atau pengadaan tenaga kerja atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.
6. Tidak terdapat perubahan-perubahan yang signifikan atas kondisi pasar dan harga dari produk-produk serta jasa-jasa yang saat ini dihasilkan Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.
7. Tidak ada perubahan yang material terhadap struktur biaya maupun beban-beban lain atas Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.
8. Tidak ada pembelian aset tetap yang material selain yang diproyeksikan.
9. Tidak ada pengecualian atas pencadangan yang harus dibuat, kecuali yang telah diproyeksikan, atas kewajiban kontinjen atau arbitrase litigasi terhadap ancaman atau sebaliknya, piutang tak tertagih yang luar biasa, kontrak atau aset lain yang belum dipenuhi.
10. Tidak ada perubahan yang material terhadap perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang ada.
11. Pencapaian kinerja keuangan Perseroan selama periode proyeksi akan digunakan seluruhnya untuk pengembangan Perseroan sebagaimana telah diproyeksikan selama periode proyeksi dan tidak digunakan untuk kepentingan-kepentingan lainnya.
12. Tidak terdapat penggunaan dana atau transaksi afiliasi yang secara signifikan dapat mempengaruhi operasi Perseroan.
13. Rencana bisnis Perseroan berjalan sesuai yang telah direncanakan dan diproyeksikan.
14. Pendapat Kewajaran ditujukan untuk kepentingan manajemen Perseroan, dan pihak lain yang terkait secara langsung, dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi, dimana Pendapat Kewajaran tersebut akan digunakan untuk membantu manajemen dalam proses keterbukaan informasi yang terkait dengan Rencana Transaksi, dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain, untuk kepentingan lain atau dicetak ulang, disebarluaskan, dikutip, atau dirujuk pada setiap saat, dengan cara atau untuk tujuan apapun tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari kami. Pendapat Kewajaran bukan merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Rencana Transaksi, dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

15. Kejadian-kejadian yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran mungkin mempunyai pengaruh signifikan terhadap penilaian kinerja Perseroan selama periode proyeksi. Kami tidak berkewajiban untuk memperbaharui laporan ini atau untuk merevisi analisis dikarenakan kejadian dan transaksi yang terjadi setelah tanggal efektif analisis yang digunakan, yaitu tanggal 30 Juni 2021.

KEJADIAN SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan penilaian ini, tidak ada peristiwa yang dapat berdampak secara material terhadap hasil analisis penilaian atas Rencana Transaksi.

KESIMPULAN

Berdasarkan tujuan penugasan, ruang lingkup, data dan informasi yang digunakan, asumsi-asumsi pokok, kondisi pembatas, pendekatan dan prosedur analisis kewajaran, analisis kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam analisa pendapat kewajaran di atas, KJPP FAST berpendapat bahwa **Rencana Transaksi adalah tidak wajar.**

Pendapat Kewajaran harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran.

Pendapat Kewajaran juga disusun berdasarkan kondisi ekonomi dan peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran. Pendapat Kewajaran tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dari KJPP FAST.

Hormat kami,

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
FIRMAN, SURYANTORO, SUGENG, SUZY, HARTOMO DAN REKAN
Registered Business & Property Appraisers

Rekan,


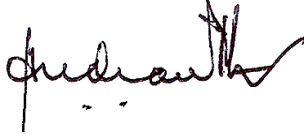


 **FAST** Firman Suryantoro
Sugeng Suzy
Hartomo & Rekan
Registered Business & Property Appraisers

Ir. Suzy Israwati, MAPPI (Cert.)

Ijin Penilai : B-1.09.00097
Kualifikasi Penilai : Penilai Bisnis
STTD Pasar Modal : STTD.PB-14/PM.2/2018
STTD IKNB : 048/NB.122/STTD-P/2017
No. RMK : 2017.00098
No. MAPPI : 92-S-00215

PERNYATAAN PENILAI

1. Pernyataan faktual yang dipresentasikan dalam laporan penilaian ini adalah benar sesuai dengan pemahaman terbaik dari Penilai;
2. Penilai bertanggungjawab atas Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi;
3. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap Objek Penilaian pada Tanggal Penilaian (*Cut-Off Date*) 30 Juni 2021;
4. Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi;
5. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Kesimpulan yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi;
7. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan;
8. Kesimpulan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas; dan
9. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai dapat dipertanggungjawabkan.

<u>Nomor</u>	<u>Nama</u>	<u>Tandatangan</u>
1.	Penanggung Jawab Ir. Suzy Israwati, MAPPI (Cert.) Ijin Penilai: B-1.09.00097 RMK-2017.00098	
2.	Pereviu Drs. Indra Widjaya Moechtar, M.Sc., MAPPI (Cert.) Ijin Penilai: B-1.12.00332 RMK-2017.00293	
3.	Penilai Hanandewa, S.T., M.M., M.Sc., D.B.A., MAPPI (Cert.) Ijin Penilai: B-1.19.00537 RMK-2017.00801	
4.	Asisten Penilai Lisa Nofi Irmasari, S.E. No. MAPPI: 16-P-06361 RMK-2017.00807	

RINGKASAN EKSEKUTIF

- 1) Berdasarkan analisis manfaat dan risiko, manfaat dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah (i) Perseroan akan memiliki kegiatan usaha baru yang telah beroperasi penuh dan memiliki pendapatan berkelanjutan yang relatif stabil; (ii) SO, GS, dan BIPS memiliki aset hotel yang cukup bervariasi, baik dari segi jenis segmen hotel maupun geografis dan dioperasikan oleh operator hotel yang berbeda pula, sehingga memiliki akses yang cukup luas terhadap diversifikasi produk dan sasaran segmen pasar; (iii) Perseroan akan memiliki entitas anak, dengan kondisi posisi keuangan yang sehat dan baik, sehingga secara langsung maupun tidak langsung akan memperkuat struktur keuangan Perseroan secara konsolidasi; dan (iv) Melalui pelaksanaan divestasi, Perseroan dapat melepaskan anak usaha yang sudah tidak sesuai dengan strategi bisnis Perseroan. Sementara risiko dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa risiko bisnis dari adanya rencana akuisisi pada SO, GS, dan BIPS yang mungkin dapat menyebabkan imbal hasil yang diperoleh (*actual return*) tidak sesuai dengan imbal hasil yang diharapkan (*expected return*) oleh Perseroan.
- 2) Berdasarkan analisis keuntungan dan kerugian, keuntungan dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah (i) Dengan dijalkannya rencana transaksi akuisisi ini, maka SO, GS dan BIPS akan secara langsung menjadi anak perusahaan dari Perseroan, sebaliknya Perseroan juga akan menjadi bagian dari BIPP Group, sehingga dalam sinergi tersebut Perseroan dapat memanfaatkan pengalaman dan keahlian BIPP di bidang perhotelan dan pariwisata; (ii) Bahwa industri pariwisata merupakan sektor unggulan yang ditetapkan Pemerintah Republik Indonesia dalam meraup devisa, maka Perseroan menilai SO, GS dan BIPS yang bergerak dibidang usaha perhotelan dan apartemen sewa adalah merupakan entitas dengan prospek usaha yang sangat baik; dan (iii) Melalui pelaksanaan divestasi, Perseroan dapat melepaskan anak usaha yang sudah tidak sesuai dengan strategi bisnis Perseroan. Sementara kerugian dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa imbal hasil (*return*) atas investasi melalui rencana akuisisi pada SO, GS, dan BIPS mungkin baru dapat dirasakan pada masa-masa yang akan datang, dibandingkan investasi pada instrumen keuangan lainnya yang mungkin dapat lebih cepat memperoleh imbal hasilnya, terutama setelah masa pandemi Covid-19.
- 3) Berdasarkan analisis industri, permintaan properti komersial menunjukkan sedikit peningkatan secara tahunan pada triwulan II-2021. Indeks Permintaan Properti Komersial triwulan II-2021 tercatat tumbuh 0,06% (yoy), sedikit meningkat dari 0,00% (yoy) pada triwulan I-2021, meskipun belum setinggi 0,20% (yoy) pada triwulan II-2020. Perbaikan ditopang permintaan segmen hotel dan apartemen sewa yang meningkat, sejalan dengan tingginya kebutuhan penggunaan hotel dan apartemen sewa untuk isolasi mandiri dan tempat penginapan tenaga medis. Selain itu, peningkatan didorong oleh segmen convention hall karena kegiatan *Meeting, Incentive, Convention, Exhibition* (MICE) yang mulai ada tren permintaan, utamanya pada paket *meeting*

oleh segmen instansi Pemerintahan dan swasta serta adanya kegiatan sosial seperti pernikahan new normal dan tempat penyelenggaraan vaksinasi Covid-19. Selain itu terjadi perbaikan permintaan segmen ritel sewa didorong kembalinya aktivitas masyarakat di pusat perbelanjaan walaupun belum seperti keadaan normal sebelum pandemi Covid-19. Di sisi kategori jual, permintaan properti komersial secara umum mengalami perlambatan pada triwulan II-2021, disebabkan semakin dalamnya penurunan permintaan segmen perkantoran jual dan perlambatan permintaan segmen lahan industri dan *warehouse complex*. Responden menyampaikan perlambatan ini disebabkan oleh pelaku bisnis yang masih bersifat *wait and see* melihat regulasi pemerintah dan perkembangan kondisi pandemi Covid-19.

- 4) Berdasarkan laporan penilaian yang dilakukan oleh KJPP FAST terhadap nilai pasar 3 perusahaan yang akan diakuisisi dan 1 perusahaan yang akan divestasi sebagaimana termuat dalam laporan penilaian saham SO, GS, dan BIPS dengan tanggal penilaian 30 Juni 2021 yang dinilai oleh KJPP FAST sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00056/2.0074-02/BS/05/0097/1/XI/2021 tertanggal 18 November 2021 dan laporan penilaian saham PUI dengan tanggal penilaian 30 Juni 2021 yang dinilai oleh KJPP FAST sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00055/2.0074-02/BS/05/0097/1/XI/2021 tertanggal 18 November 2021, dengan nilai pasar masing masing adalah sebagai berikut :

Akuisisi:

- 51,00% saham SO : IDR43.014.809.976,-
- 98,17% saham GS : IDR32.809.461.358,-
- 59,24% saham BIPS : IDR20.090.105.574,-

Divestasi:

- 94,10% saham PUI : Rp0,-

Apabila nilai ini dibandingkan dengan nilai transaksi yang akan dilakukan Perseroan dengan nilai masing – masing sebesar :

Akuisisi:

- 51,00% saham SO : IDR41.000.381.550,-
- 98,17% saham GS : IDR80.000.298.000,-
- 59,24% saham BIPS : IDR19.000.000.000,-

Divestasi:

- 94,10% saham PUI : IDR14.237,-

Dengan demikian terdapat simpangan total sebesar 45,96% dari nilai pasar, dengan rincian sebagai berikut:

Proposed transaction - acquisition	Studio One (SO)	IDR	
Market value			43.014.809.976
Transaction value			41.000.381.550 is -4,68% of market value
Materiality			-82,52%
Fraction of ownership			51,00%
Proposed transaction - acquisition	Grha Swahita (GS)		
Market value			32.809.461.358
Transaction value			80.000.298.000 is 143,83% of market value
Materiality			-161,01%
Fraction of ownership			98,17%
Proposed transaction - acquisition	BIP Sentosa (BIPS)		
Market value			20.090.105.574
Transaction value			19.000.000.000 is -5,43% of market value
Materiality			-38,24%
Fraction of ownership			59,24%
Proposed transaction - divest	Padi Unggul Indonesia (PUI)		
Market value			0
Transaction value			14.259 is 0,00% of market value
Materiality			-0,000029%
Fraction of ownership			94,10%
Proposed transaction - TOTAL	SO, GS, BPIS dan PUI		
Market value			95.914.376.909
Transaction value			140.000.693.809 is 45,96% of market value
Materiality			-281,76%

Berdasarkan POJK 35/2020, nilai transaksi tidak boleh melebihi batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari nilai pasarnya. Mengingat nilai akuisisi saham GS oleh Perseroan tersebut terdapat simpangan sebesar 143,83% dari nilai pasarnya, sehingga secara total terjadi simpangan 45,96% dari nilai pasar, maka transaksi masih dapat dikatakan tidak wajar karena simpangannya lebih dari 7,5%.

- 5) Berdasarkan proyeksi laporan keuangan Perseroan, dari perbandingan rasio tingkat profitabilitas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat profitabilitas sebelum dan setelah Rencana Transaksi secara umum lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat profitabilitas historisnya. Secara umum tidak ada indikasi *outlier* antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio tingkat profitabilitas Perseroan.

Berdasarkan perbandingan rasio tingkat rentabilitas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat rentabilitas sebelum dan setelah Rencana Transaksi lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat likuiditas historisnya. Tidak ada indikasi *outlier* antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio tingkat rentabilitas Perseroan.

Demikian pula perbandingan rasio tingkat likuiditas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat likuiditas sebelum dan setelah Rencana Transaksi lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat likuiditas historisnya. Akan tetapi tidak ada indikasi *outlier* antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio tingkat likuiditas Perseroan.

Sementara perbandingan tingkat solvabilitas antara rata-rata proyeksi rasio tingkat solvabilitas setelah Rencana Transaksi dengan rata-rata historisnya mengalami perbaikan sebagaimana

diindikasikan dari penurunan rasio DAR dan DER. Tidak ada pula indikasi *outlier* antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio tingkat solvabilitas Perseroan. Berdasarkan analisis *outlier* tersebut sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa proyeksi keuangan yang ada adalah masih dalam kewajaran.

- 6) Berdasarkan proyeksi rasio keuangan antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi, dari sisi pengukuran profitabilitas, rata-rata marjin kotor, marjin laba sebelum bunga dan pajak dan marjin laba bersih antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi mengalami peningkatan terutama dalam 3 tahun terakhir periode proyeksi sudah menunjukkan angka positif, sehingga dapat diindikasikan juga bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat profitabilitas Perseroan menjadi lebih baik.

Sedangkan dari sisi rentabilitas, rata-rata proyeksi ROE (*return on equity*), ROA (*return on assets*), dan ROIC (*return on invested capital*) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi secara rata-rata mengalami peningkatan, dimana dalam 3 tahun terakhir periode proyeksi sudah menunjukkan angka positif.

Dari sisi likuiditas, rata-rata proyeksi rasio kas (*cash ratio*), rasio lancar (*current ratio*) dan rasio cepat (*quick ratio*) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi terus mengalami peningkatan selama periode proyeksi, walaupun belum mencapai diatas 100%. Namun demikian dapat diindikasikan bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat likuiditas Perseroan menunjukkan perbaikan dibanding tanpa rencana transaksi.

Sementara dari sisi solvabilitas, rata-rata proyeksi DAR (*debt to total asset ratio*) dan DER (*debt to equity ratio*) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi mengalami perbaikan yang cukup signifikan, dimana DAR mengalami penurunan sebesar 1477,57%, sehingga dapat diindikasikan bahwa terdapat dampak terhadap tingkat solvabilitas antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi, yaitu rasio utang menurun. Rasio DER seolah-olah meningkat, karena pada laporan keuangan historikal ekuitas negatif, sehingga DER historikal negatif, DER proyeksi positif, dan saat dikurangkan antara DER historikal negatif - DER proyeksi positif, DER terlihat menjadi positif. Secara umum dampak keuangan setelah Rencana Transaksi menjadi lebih baik.

- 7) Berdasarkan proforma laporan keuangan Perseroan atas Rencana Transaksi, tingkat profitabilitas dari pengukuran marjin kotor, marjin laba sebelum bunga dan pajak dan marjin laba bersih Perseroan antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi tidak dapat dibandingkan secara rasio, karena pendapatan tahun 2021 tidak ada (IDR0,-).

Selanjutnya tingkat rentabilitas Perseroan setelah Rencana Transaksi juga mengalami perubahan dibandingkan sebelum Rencana Transaksi, sebagaimana diindikasikan dari tingkat imbal hasil terhadap ekuitas maupun tingkat imbal hasil terhadap aset serta tingkat imbal hasil terhadap invested capital (ekuitas ditambah hutang) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi yang membaik, karena ekuitas menjadi positif dan rugi bersih menurun jumlahnya.

Tingkat likuiditas Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami kenaikan, sebagaimana diindikasikan dari rasio kas, rasio lancar dan rasio cepat antara sebelum dan setelah Rencana

Transaksi memperlihatkan kenaikan. Setelah Rencana Transaksi tingkat likuiditas Perseroan cukup baik, mengingat rasio kas dan rasio lancar meningkat, namun masih dibawah 1x, dan rasio cepat meningkat signifikan setelah Rencana Transaksi berada diatas 1x.

Disisi lain tingkat solvabilitas Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami perbaikan, sebagaimana diindikasikan dari rasio utang terhadap aset yang membaik karena menurun, dan rasio utang terhadap ekuitas antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi yang membaik, karena ekuitas menjadi positif.

Sehingga secara keseluruhan dapat diindikasikan bahwa posisi keuangan Perseroan setelah Rencana Transaksi dibandingkan sebelum Rencana Transaksi relatif baik.

- 8) Berdasarkan hasil perhitungan nilai kini dari arus kas bersih inkremental Perseroan antara apabila Rencana Transaksi dilakukan dengan apabila Rencana Transaksi tidak dilakukan menunjukkan nilai yang positif, dengan asumsi tingkat diskonto relevan dimana imbal hasil bebas risiko 8,67%, premi risiko ekuitas 6,56%, *beta unlevered* 0,7781, *default spread* 1,68%, dan DER industri 54,28%. Hal ini mengindikasikan bahwa Rencana Transaksi berpotensi memberikan dampak positif dan memberikan nilai tambah bagi Perseroan, sebesar IDR292.700.238.914,-.