

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT MAGNA INVESTAMA MANDIRI TBK (“PERSEROAN”) SEHUBUNGAN
DENGAN RENCANA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN
HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU, PERUBAHAN KEGIATAN
USAHA, TRANSAKSI MATERIAL, TRANSAKSI AFILIASI
DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN**

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM (KETERBUKAAN INFORMASI) INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK) NO. 32/POJK.04/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (“**POJK NO.32/2015**”) SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN OJK NO. 14/POJK.04/2019 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN OJK NO. 32/POJK.04/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (“**POJK NO. 14/2019**”), KETENTUAN PERATURAN OJK NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA (“**POJK NO. 17/2020**”) DAN KETENTUAN PERATURAN OJK NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN (“**POJK NO. 42/2020**”).



**MAGNA INVESTAMA
MANDIRI**

PT MAGNA INVESTAMA MANDIRI Tbk

Berkedudukan di Jakarta Pusat

Bidang Usaha:

Bergerak dalam bidang penggilingan padi, penyosohan beras dan perdagangan besar beras

Kantor Pusat:

Jl. Biak Blok B No. 2D,
Kel. Cideng, Kec. Gambir
Jakarta Pusat
10150 Indonesia
Telephone: (021) 63859839
Facsimile: (021) 63859840
www.magnafinance.co.id

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini penting untuk diperhatikan oleh Pemegang Saham untuk mengambil keputusan sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melaksanakan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, Perubahan Kegiatan Usaha, Transaksi Material, Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Apabila Anda mengalami kesulitan dalam memahami Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan pihak yang kompeten atau penasihat profesional.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi kepada para pemegang saham ini dan setelah melakukan pemeriksaan secara seksama, menegaskan bahwa informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar, tidak ada fakta material dan relevan yang tidak diungkapkan atau dihilangkan sehingga menyebabkan informasi yang diberikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Keterbukaan Informasi Kepada Para Pemegang Saham ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 24 November 2021

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan rencana Penambahan Modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang akan dilakukan dengan memenuhi ketentuan POJK No. 32/2015 sebagaimana diubah dengan POJK No. 14/2019, rencana Transaksi Material (Transaksi Material) dan Perubahan Kegiatan Usaha (Perubahan Kegiatan Usaha) yang dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK No. 17/2020, Transaksi Afiliasi (Transaksi Afiliasi) dan Transaksi Benturan Kepentingan (Transaksi Benturan Kepentingan) yang dilakukan oleh Perseroan sesuai ketentuan POJK No. 42/2020, yang akan dimintakan persetujuan pada Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”) Luar Biasa yang akan diselenggarakan oleh Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021.

Informasi Singkat mengenai Perseroan

Perseroan berkedudukan di Jakarta Pusat, 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 Pacific Leasing, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. C2-5118.HT.01-01.Th84 tertanggal 13 Desember 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.

Perseroan berubah menjadi Perusahaan Terbuka berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 31 tanggal 7 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Humbert Lie, S.H., S.E., M.Kn., Notaris di Jakarta Utara, akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-11282.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 14 Maret 2014 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0022376.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 14 Maret 2014. Pada tanggal 7 Juli 2014, Perseroan resmi mencatatkan sahamnya pada Bursa Efek Indonesia.

Dinamika bisnis yang terjadi mendorong Perseroan melaksanakan transformasi bisnis dengan melakukan perubahan kegiatan usaha dari perusahaan pembiayaan menjadi perusahaan investasi dan berganti nama menjadi PT Magna Investama Mandiri Tbk sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 117 tanggal 8 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan keputusan No. AHU-0010378.AH.01.02 Tahun 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0060131.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 9 Mei 2017. Kemudian Perseroan menjual aset dan liabilitas Perseroan ke PT Batavia Prosperindo Finance Tbk, serta persetujuan penggunaan hasil penjualan aset dan liabilitas Perseroan untuk pembelian saham milik Sutan Agri Resources Pte Ltd pada PT Padi Unggul Indonesia.

Anggaran Dasar Perseroan mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 222 tanggal 14 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Keputusan No. AHU-0062822.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 11 September 2020 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0151973.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 11 September 2020, dimana Perseroan merubah kegiatan usahanya yaitu industri penggilingan padi, penyosohan beras serta perdagangan besar beras.

Perseroan merupakan perusahaan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 7 Juli 2014 namun pada tanggal 8 Januari 2020 perdagangan saham Perseroan dihentikan sementara oleh Bursa Efek Indonesia sesuai dengan Pengumuman Bursa Efek Indonesia No.: Peng.SPT.00001/BEI.PP3.01-2020 tanggal 8 Januari 2020.

Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan

Laporan keuangan interim konsolidasian Perseroan pada tanggal 30 Juni 2021 dan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono (*A member of Nexia International*) dengan Opini Wajar Tanpa Pengecualian berdasarkan laporan auditor independen tanggal 23 November 2021 dengan Akuntan Publik Sugito Wibowo. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono (*A member of Nexia International*) dengan Opini Tidak Menyatakan Pendapat berdasarkan laporan auditor independen masing-masing tanggal 26 April 2021 dan 20 Mei 2020 dengan Akuntan Publik Tan Siddharta dan Desman P.L Tobing.

Laporan keuangan interim konsolidasian Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 telah direview oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono (*A member of Nexia International*).

Laporan Posisi Keuangan (Konsolidasian)

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2021	31 Desember	
		2020	2019
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Bank	1.334.940.370	293.265.396	416.138.573
Piutang usaha	-	-	771.355.487
Piutang lain-lain	-	-	213.252.185
Persediaan	-	177.369.346	2.123.717.618
Pajak dibayar dimuka	5.891.416	5.891.416	16.122.651
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	97.245.674	164.872.923	506.680.148
Sewa dibayar dimuka – bagian lancar	-	-	-
JUMLAH ASET LANCAR	1.438.077.460	641.399.081	4.047.266.662
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap – neto	14.572.295	29.349.403	84.360.578.661
Aset pajak tangguhan – neto	100.447.283	108.085.683	430.651.060
Aset lain-lain	-	6.027.150.251	-
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	115.019.578	6.164.585.337	84.791.229.721
JUMLAH ASET	1.553.097.038	6.805.984.418	88.838.496.383
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha – pihak ketiga	-	-	196.321.235
Utang lain-lain	27.536.700.000	15.658.500.000	2.809.242.464
Dana pinjaman	23.700.000.000	40.000.000.000	65.200.000.000
Utang pajak	1.700.000	1.394.962	31.148.449
Biaya masih harus dibayar	2.044.344	173.736.290	321.024.338
Uang muka diterima	-	-	100.000.000
Utang titipan	-	27.977.100	27.977.100
Bagian lancar atas utang bank jangka panjang:			
Pihak ketiga	-	-	85.971.728.138
Pihak berelasi	-	-	20.000.000.000
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	51.240.444.344	55.861.608.352	174.657.441.724

Keterangan	30 Juni 2021	31 Desember	
		2020	2019
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jaminan distributor	-	-	17.770.374.745
Liabilitas imbalan paska kerja	-	-	1.502.777.881
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	-	-	19.273.152.626
JUMLAH LIABILITAS	51.240.444.344	55.861.608.352	193.930.594.350
DEFISIENSI MODAL			
Defisiensi modal yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
Modal saham – nilai nominal Rp100 per saham, modal dasar – 4.000.000.000 saham, modal ditempatkan dan disetor penuh – 1.003.080.977 saham			
	100.308.097.700	100.308.097.700	100.308.097.700
Tambahan modal disetor	65.404.885	65.404.885	65.404.885
Penghasilan komprehensif lain	-	-	80.992.576
Defisit – Belum ditentukan penggunaannya	(147.118.227.969)	(146.525.934.491)	(199.309.514.350)
Jumlah defisiensi modal yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(46.744.725.384)	(46.152.431.906)	(98.855.019.189)
Kepentingan non-pengendali	(2.942.621.922)	(2.903.192.028)	(6.237.078.778)
JUMLAH DEFISIENSI MODAL	(49.687.347.306)	(49.055.623.934)	(105.092.097.967)
JUMLAH LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL	1.553.097.038	6.805.984.418	88.838.496.383

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain (Konsolidasian)

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2020	2019
PENDAPATAN NETO	-	-	-	42.286.984.239
BEBAN POKOK PENDAPATAN	-	-	-	(54.315.208.841)
RUGI KOTOR	-	-	-	(12.028.224.602)
Beban penjualan	-	-	-	(7.942.558.971)
Beban umum dan administrasi	(486.617.241)	(4.007.229.804)	(5.224.403.772)	(5.674.338.1442)
Beban keuangan	-	(5.204.017.398)	(5.204.017.398)	(19.288.335.403)
Pendapatan (beban) lain-lain – neto	(137.467.731)	26.208.983.552	67.393.520.141	(76.849.460.093)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(624.084.972)	16.997.736.350	56.965.098.971	(121.782.917.211)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				
Tangguhan	(7.638.400)	(349.658.484)	(459.341.310)	134.564.310
Manfaat (beban) pajak penghasilan	(7.638.400)	(349.658.484)	(459.341.310)	134.564.310

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2020	2019
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN	(631.723.372)	16.648.077.866	56.505.757.661	(121.648.352.901)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak ada akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Pengukuran kembali program imbalan pasti	-	-	(114.761.000)	-
Pajak penghasilan terkait	-	-	28.690.250	-
Penghasilan komprehensif lain setelah pajak	-	-	(86.070.750)	-
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	(631.723.372)	16.648.077.866	56.419.686.911	(121.648.352.901)
Laba (rugi) neto periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	(592.293.478)	15.654.570.953	53.145.868.760	(118.886.029.911)
Kepentingan non-pengendali	(39.429.894)	993.506.913	3.359.888.901	(2.762.322.990)
Jumlah	(631.723.372)	16.648.077.866	56.505.757.661	(121.648.352.901)
Laba (rugi) komprehensif periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	(592.293.478)	15.654.570.953	53.064.876.184	(118.886.029.911)
Kepentingan non-pengendali	(39.429.894)	993.506.913	3.354.810.727	(2.762.322.990)
Jumlah	(631.723.372)	16.648.077.866	56.419.686.911	(121.648.352.901)
Laba (rugi) per saham dasar	(0,59)	15,61	52,98	(118,52)

Laporan Arus Kas (Konsolidasian)
(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2020	2019
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari:				
Penjualan	-	79.688.426	180.056.926	61.953.523.306
Pendapatan lain-lain	165.817.728	1.485.015.528	42.668.238.686	182.544.268
Jumlah penerimaan kas	165.817.728	1.564.703.954	42.848.295.612	62.136.067.574
Pengeluaran kas untuk atau kepada :				
Pemasok	-	(786.959.336)	(196.321.235)	(45.325.756)
Beban bunga dan keuangan	-	(5.204.017.398)	(5.204.017.398)	(19.288.335.403)
Beban gaji dan tunjangan, beban umum dan administrasi serta beban lain-lain	(729.493.004)	(3.437.948.852)	(16.535.620.781)	(10.623.904.747)
Jumlah pengeluaran kas	(729.493.004)	(9.428.925.586)	(21.935.959.414)	(75.237.996.678)
Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(563.675.276)	(7.864.221.632)	20.912.336.198	(13.101.929.104)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Hasil penjualan aset tetap	-	110.127.095.460	110.127.095.460	1.604.923.674
Pencairan dari aset lain-lain	6.027.150.250	-	-	-
Kas neto diperoleh dari aktivitas investasi	6.027.150.250	110.127.095.460	110.127.095.460	1.604.923.674
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Penambahan utang lain-lain	11.878.200.000	4.494.456.000	-	-
Penerimaan utang bank	-	-	-	88.169.778.288
Pembayaran utang bank	-	(105.971.728.138)	(105.971.728.138)	(86.123.931.351)
Pembayaran utang non-bank	-	-	-	(56.050.000.000)
Penerimaan dana	-	-	-	65.200.000.000

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2021	2020	2020	2019
pinjaman				
Pembayaran dana pinjaman	(16.300.000.000)	-	(25.200.000.000)	-
Pembayaran utang sewa guna usaha	-	-	-	(268.120.343)
Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(4.421.800.000)	(101.477.272.138)	(131.171.728.138)	10.927.726.594
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK	1.041.674.974	785.601.690	(122.873.177)	(569.278.836)
KAS DAN BANK AWAL PERIODE	293.265.396	416.138.573	416.138.573	985.417.409
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE	1.334.940.370	1.201.740.263	293.265.396	416.138.573

INFORMASI MENGENAI RENCANA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

Dalam melaksanakan rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**PMHMETD**”), Perseroan berencana untuk mengeluarkan saham baru dari portepel dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya 3.000.000.000 (tiga miliar) saham baru disertai penerbitan sebanyak-banyaknya 333.333.333 (tiga ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga) Waran Seri I, dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Saham baru yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD akan memberikan hak kepada para Pemegang Saham Perseroan untuk membeli Saham tersebut. Saham Baru yang akan dikeluarkan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia dan memiliki hak yang sama dengan saham-saham Perseroan lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan sebelum PMHMETD.

Setelah diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“**RUPS**LB”), Perseroan akan menyampaikan pernyataan pendaftaran dalam rangka PMHMETD beserta dokumen pendukungnya kepada OJK sesuai dengan POJK No. 32/2015 sebagaimana diubah dengan POJK No. 14/2019. PMHMETD akan dilaksanakan setelah mendapatkan pernyataan efektif dari OJK.

Harga pelaksanaan PMHMETD akan ditetapkan dan diumumkan di dalam Prospektus dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku, termasuk ketentuan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal, yaitu Ketentuan V.3.2 Peraturan No. I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas selain Saham yang diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat, Lampiran II Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00183/BEI/12-2018 tanggal 26 Desember 2018, dimana khusus untuk Pencatatan Saham Tambahan yang berasal dari PMHMETD, harga pelaksanaan HMETD paling sedikit sama dengan batasan harga terendah saham yang diperdagangkan di Pasar Reguler dan Pasar Tunai sebagaimana diatur dalam Peraturan Bursa Efek Indonesia No. II. A tentang Perdagangan Efek bersifat ekuitas, yaitu paling sedikit adalah Rp50,- (lima puluh Rupiah) per lembar saham.

PERKIRAAN PERIODE PELAKSANAAN PENAMBAHAN MODAL

Perseroan berencana untuk melaksanakan PMHMETD segera setelah Pernyataan Pendaftaran dinyatakan efektif oleh OJK, dengan mengingat bahwa sesuai POJK No. 32/2015 sebagaimana diubah dengan POJK No. 14/2019 pelaksanaan tersebut akan dilakukan oleh Perseroan tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan RUPS.

ANALISIS MENGENAI PENGARUH PENAMBAHAN MODAL TERHADAP KONDISI KEUANGAN DAN PEMEGANG SAHAM

A. Analisis Pengaruh Penambahan Modal Terhadap Kondisi Keuangan Perseroan

Pengaruh penambahan modal antara lain adalah (i) Memperkuat struktur permodalan sehingga Perseroan dapat melakukan investasi, memperkuat kondisi keuangan Perseroan dengan adanya peningkatan kas untuk keperluan modal kerja yang akan digunakan untuk mengembangkan kegiatan usaha utama Perseroan dan anak perusahaan, serta (ii) meningkatkan jumlah saham yang beredar, sehingga dengan adanya penambahan modal dengan memberikan HMETD diharapkan menambah jumlah saham di pasar dan akan meningkatkan likuiditas saham di Perseroan.

Jumlah kas dan setara kas akan meningkat sebesar 11.236,46% (sebelas ribu dua ratus tiga puluh enam koma empat enam persen) dari Rp1.334.940.370,- (satu miliar tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus empat puluh ribu tiga ratus tujuh puluh Rupiah) menjadi Rp151.334.940.370,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus empat puluh ribu tiga ratus tujuh puluh Rupiah). Aset Perseroan akan meningkat sebesar 10.430,59% (sepuluh ribu empat ratus tiga puluh koma lima sembilan persen) dari Rp1.438.077.460,- (satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh Rupiah) menjadi Rp151.438.077.460,- (seratus lima puluh satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh Rupiah). Sedangkan ekuitas yang semula tercatat sebesar negatif Rp49.687.347.306,- (empat puluh sembilan miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus enam Rupiah) menjadi positif sebesar Rp100.312.652.694,- (seratus miliar tiga ratus dua belas juta enam ratus lima puluh dua ribu enam ratus sembilan puluh empat Rupiah).

Peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh akan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan sebanyak-banyaknya Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) dengan asumsi seluruh pemegang HMETD mengambil bagian dalam penambahan modal dengan HMETD ini.

B. Analisis Pengaruh Penambahan Modal Terhadap Pemegang Saham Perseroan

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum PMHMETD yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan, PT Ficomindo Buana Registra per tanggal 31 Oktober 2021 adalah sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal per Saham Rp100,-		
	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
2. Sutan Agri Resources Pte Ltd	170.000.000	17.000.000.000	16,95
3. PT GMT Investama Mandiri	70.500.000	7.050.000.000	7,03
4. Reksa Dana Pacific Equity Growth Fund	60.000.000	6.000.000.000	5,98
5. 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
Jumlah Saham dalam Portepel	2.996.919.023	299.691.902.300	

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 PMHMETD :

Keterangan	Sebelum Penambahan Modal dengan HMETD			Setelah Penambahan Modal dengan HMETD				
	Nilai Nominal per Saham Rp100,-			Nilai Nominal per Saham Rp100,-		Nilai Nominal per Saham Rp50,-		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	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	180.000.000	18.000.000.000	538.341.383	26.917.069.129	17,94
2. Sutan Agri Resources Pte Ltd	170.000.000	17.000.000.000	16,95	170.000.000	17.000.000.000	508.433.528	25.421.676.400	16,95
3. PT GMT Investama Mandiri	70.500.000	7.050.000.000	7,03	70.500.000	7.050.000.000	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	60.000.000	6.000.000.000	179.447.127	8.972.356.376	5,98
5. Masyarakat	522.580.977	52.258.097.700	52,10	522.580.977	52.258.097.700	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	1.003.080.977	100.308.097.700	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	

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari hasil pelaksanaan PMHMETD sebesar Rp 150.000.000.000 (seratus lima puluh miliar Rupiah), setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi saham, akan dialokasikan untuk akuisisi beberapa anak Perusahaan PT Bhuwanatala Indah permai Tbk ("**BIPP**") dan untuk modal kerja Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

1. Sekitar 53,33% (lima puluh tiga koma tiga tiga persen) akan dipergunakan untuk mengambil alih kepemilikan saham PT Grha Swahita ("**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 satu tujuh 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);
2. Sekitar 27,33% (dua puluh tujuh koma tiga tiga persen) akan dipergunakan untuk mengambil alih kepemilikan saham PT Studio One ("**SO**") yang dimiliki oleh PT Tri Daya Investindo sebanyak 12.393 (dua belas ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) saham dengan nominal Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham yang merupakan 51% (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);
3. Sekitar 12,67% (dua belas koma enam tujuh persen) akan dipergunakan untuk mengambil alih kepemilikan saham PT BIP Sentosa ("**BS**") 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 empat) dari seluruh modal ditempatkan dan modal disetor BS dengan nilai transaksi sebesar Rp 760.000,- (tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah) per saham atau senilai Rp19.000.000.000 (sembilan belas miliar Rupiah);
4. Sisanya sekitar 6,67% (enam koma enam tujuh persen) akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan.

INFORMASI MENGENAI RENCANA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Magna Investama Mandiri Tbk. No. 222 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn. di Jakarta. Bahwa rapat menyetujui untuk mengubah Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, sehingga selanjutnya menjadi sebagai berikut:

MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PASAL 3

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah industri penggilingan Padi dan Penyosohan Beras dan perdagangan besar beras.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Usaha penggilingan padi menjadi beras, termasuk penyosohan beras yang terpisah dengan usaha penggilingan padi.
 - b. Usaha perdagangan besar beras untuk digunakan sebagai konsumsi akhir.

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, yang diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS yakni perubahan ke bidang usaha properti komersial, perhotelan dan sarana pendukung lainnya, real estate, pariwisata dan investasi (selanjutnya disebut "Perubahan Kegiatan Usaha"). Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada pemegang saham Perseroan agar pemegang saham mendapatkan informasi secara lengkap mengenai Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan. Keterbukaan informasi ini juga menjadi dasar pertimbangan bagi pemegang saham dalam rangka memberikan persetujuannya terkait dengan Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan.

Sampai dengan saat ini maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan dalam anggaran dasar adalah industri penggilingan padi dan penyosohan beras serta perdagangan besar beras. Namun sejak Desember 2019 entitas anak perusahaan yaitu PT Padi Unggul Indonesia yang menjalankan kegiatan usaha di bidang Industri pengolahan, penggilingan gabah dan beras telah menghentikan seluruh kegiatan operasional pabriknya karena seluruh aset PUI telah dijual. Dengan demikian perseroan tidak melakukan suatu kegiatan usaha. Sehubungan dengan hal tersebut Perseroan berencana untuk melakukan perubahan kegiatan usaha di bidang usaha ke bidang usaha properti komersial, perhotelan dan sarana pendukung lainnya, real estate, pariwisata dan investasi

A. Ringkasan Studi Kelayakan berdasarkan Laporan No. 00029/2.0110-01/BS/09/0426/1/XI/2021 tanggal 24 November 2021

Perseroan telah menunjuk KJPP Ihot Dollar dan Raymond ("ID&R"), sebagai Penilai Independen untuk penyusunan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama sehubungan dengan PMHMETD oleh Perseroan (untuk selanjutnya disebut "Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama") dengan tanggal pisah batas (*cut off date*) adalah per 30 Juni 2021.

Maksud dan Tujuan

Mengkaji kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama sehubungan dengan adanya rencana akuisisi kepemilikan saham SO, GS dan BS oleh Perseroan, untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020.

Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam menyusun Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama, kami menggunakan beberapa asumsi dan kondisi pembatas antara lain:

- Laporan Studi Kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*;
- Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;

- Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan;
- Laporan Studi Kelayakan ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan ini dan kesimpulan nilai akhir;
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Perseroan.

Analisa Kelayakan Usaha

Analisa kelayakan usaha Perseroan didasarkan pada proyeksi keuangan sesuai Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama dalam bidang usaha properti komersial, perhotelan dan sarana pendukung lainnya, real estate, pariwisata dan investasi sehubungan dengan adanya rencana akuisisi kepemilikan saham SO, GS dan BS oleh Perseroan. Kelayakan investasi dihitung dengan menggunakan dua indikator yaitu *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR), dengan ringkasan sebagai berikut:

Keterangan	NPV (Rp)	IRR (%)
SO, GS, BS	6.908.324.072	10,67

Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian dan analisa yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan kelayakan usaha, kami berpendapat bahwa Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama yang akan dilakukan oleh Perseroan dinilai layak.

B. Ketersediaan Tenaga Ahli Sehubungan Dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

Sehubungan dengan Perubahan Kegiatan Usaha, Perseroan berkomitmen untuk memenuhi kebutuhan tenaga kerja yang kompeten dibidangnya terkait dengan kegiatan usaha baru tersebut. Sejalan dengan hal tersebut Perseroan juga berencana untuk melakukan transaksi material dan melakukan penambahan modal dengan HMETD.

C. Penjelasan, Pertimbangan, Dan Alasan Dilakukan Perubahan Kegiatan Usaha

Latar belakang, pertimbangan dan alasan dari rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sejalan dengan strategi Perseroan dan upaya Perseroan untuk meningkatkan kinerja serta mempertahankan *going concern*, maka dalam pelaksanaan hal tersebut, Perseroan akan beralih kegiatan usaha menjadi ke bidang usaha properti komersial, perhotelan dan sarana pendukung lainnya, real estate, pariwisata dan investasi serta sarana pendukungnya. Hal ini didasari oleh pertimbangan bahwa sektor pariwisata merupakan salah satu sektor unggulan yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dalam rangka menghasilkan devisa bagi negara. Pertumbuhan industri pariwisata di Indonesia dapat dikatakan mengesankan, jika pada tahun 2016 menghasilkan devisa sebesar 11,21 miliar dolar AS, maka ditahun 2019 devisa yang dihasilkan telah mencapai sekitar 20 miliar dolar AS, atau tumbuh sekitar 78%. Hal ini disumbangkan oleh pertumbuhan jumlah kedatangan wisatawan manca negara (wisman), jika pada tahun 2016 tercatat sekitar 11,52 juta kedatangan wisman maka ditahun 2019 tumbuh sekitar 40% menjadi 16,11 juta kedatangan wisman.

Kendati saat ini industri pariwisata dan perhotelan tengah terpukul karena adanya pandemi COVID-19, namun Perseroan tetap memiliki keyakinan yang kuat bahwa industri pariwisata dan perhotelan akan kembali normal seiring dengan selesainya pandemi ini. Walaupun akan terjadi suatu "normal baru", namun masyarakat tidak hanya lokal namun juga manca negara akan tetap berpergian, baik untuk kepentingan hiburan (*Leisure*) ataupun bisnis.

D. Penjelasan Tentang Pengaruh Perubahan Kegiatan Usaha Pada Kondisi Keuangan Perseroan

Proyeksi Laba Rugi Konsolidasi dengan Perubahan Kegiatan usaha selama tahun 2021 – 2022 adalah sebagai berikut:

- Tahun 2021, Perseroan diproyeksikan mendapatkan tambahan pendapatan sebesar Rp4.852.119.915,-
- Tahun 2022, Perseroan diproyeksikan mendapatkan tambahan pendapatan sebesar Rp20.114.051.725,-

Hasil tersebut mengasumsikan bahwa Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan akan memberikan dampak yang signifikan pada performa bisnis Perseroan.

E. Hal Material Lain Terkait Dengan Bidang Usaha Yang Baru

Terdapat hal material yang berkaitan dengan dilakukannya Perubahan Kegiatan Usaha ini sebagaimana diuraikan pada bagian Informasi Mengenai Rencana Transaksi Material Dan Transaksi Afiliasi.

INFORMASI MENGENAI RENCANA TRANSAKSI MATERIAL, TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN

Perseroan berencana untuk menggunakan dana hasil dari PMHMETD untuk melakukan transaksi pengambilalihan saham pada SO, GS dan BS

i. Transaksi Pengambilalihan Saham

A. Objek Transaksi dan Nilai Transaksi Pengambilalihan Saham

Objek Transaksi Pengambilalihan Saham adalah atas saham-saham pada 3 (tiga) perusahaan ("**Perusahaan Sasaran**") yaitu :

- (i) sebanyak 12.393 (dua belas ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) saham yang merupakan 51% (lima puluh satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam SO;
- (ii) 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); dan
- (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.

Nilai Transaksi Akuisisi atas saham SO adalah Rp41.000.381.550,- (empat puluh satu miliar tiga ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh Rupiah), saham GS adalah sebesar Rp80.000.298.000,- (delapan puluh miliar dua ratus sembilan puluh delapan ribu Rupiah) dan saham BS adalah sebesar sebesar Rp19.000.000.000,- (sembilan belas miliar Rupiah) atau total seluruhnya sejumlah Rp140.000.679.550 (seratus empat puluh miliar enam ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh Rupiah).

Penting untuk diperhatikan bahwa Transaksi Akuisisi pada SO, GS, dan BS akan dibiayai dari dana hasil Penambahan Modal dengan HMETD, dan tunduk pada ketentuan POJK 17/2020 terkait Transaksi Material dan POJK 42/2020 terkait Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan. Berdasarkan laporan keuangan Perseroan per 30 Juni 2021, Perseroan mempunyai ekuitas negatif dan, mengingat nilai transaksi sebesar Rp140.000.679.550,- (seratus empat puluh miliar enam ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh Rupiah) adalah lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari total aset Perseroan, atau sebesar 9.735,27% (sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh lima koma dua tujuh persen) dari total aset Perseroan per 30 Juni 2021 yang sebesar Rp 1.438.007.460 (satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh ribu empat ratus enam puluh Rupiah), maka transaksi tersebut wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPSLB sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.

Adapun keterangan mengenai Perusahaan Sasaran adalah :

Keterangan Mengenai SO

SO (d/h PT Studio Inn) didirikan berdasarkan Akta No. 06 tanggal 7 November 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, SH., Notaris di Jakarta Akta pendirian SO telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-01664.AH.01.01 Tahun 2008 tertanggal 15 Januari 2008 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0002625.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 Januari 2008, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 98 tanggal 8 Desember 2009, Tambahan No. 28328.

Anggaran Dasar SO telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akta No. 45 tanggal 26 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Edi Priyono, SH., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, mengenai perubahan pasal 3 anggaran dasar SO mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha SO. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0063234.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 2 September 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0157448.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 September 2019.

Berdasarkan Akta No. 216 tanggal 24 Desember 2014 dibuat oleh Suwarni Sukiman, S.H., Notaris di Jakarta, telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0001097.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 23 Januari 2015 *jo.* Akta No. 51 tanggal 29 Desember 2015 dibuat oleh Edi Priyono, SH., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0001723.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 27 Januari 2016 *jo.* Akta No. 150 tanggal 28 November 2017 dibuat oleh Suwarni Sukiman, 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 No. AHU-AH.01.03-0205949 tanggal 27 Desember 2017, Struktur Permodalan dan Pemegang Saham SO adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per Saham Rp 1.000.000,-		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal(Rp)	Persentase(%)
Modal Dasar	50.000	50.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Tri Daya Investindo	24.299	24.299.000.000	99,996
PT BIP Lokakencana	1	1.000.000	0,004
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	24.300	24.300.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	25.700	25.700.000.000	

Ikhtisar data Keuangan SO

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian interim SO pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 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 12 Agustus 2021 dengan Akuntan Publik Kiman Mustika Karta, CPA, CA, ACPA, CPA (Aust), CTC, CTA, MAPPI (Cert).

(dalam Rupiah penuh)

	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Aset Lancar	7.478.125.320	7.622.384.643
Aset Tidak Lancar	29.846.952.090	30.174.076.100
Jumlah Aset	37.325.077.410	37.796.460.743
Liabilitas Jangka Pendek	165.071.687	76.640.756
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Jumlah Liabilitas	165.071.687	76.640.756
Ekuitas	37.160.005.723	37.719.819.987
	30 Juni 2021	30 Juni 2020 *)
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		
Pendapatan	203.756.216	553.701.518
Rugi Usaha	(651.480.230)	(627.093.284)
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	(559.814.264)	(514.402.541)

*) Tidak diaudit

Informasi mengenai SO :

Alamat : Jl. Talang Betutu No. 15
Kebon Melati, Tanah Abang
Jakarta Pusat

Telepon : 021 - 3140777, 3925411, 3925411

Fax : 021 - 31901520

Kegiatan Usaha : Perhotelan (beroperasi). SO memiliki Hotel Studio One di Jl. Talang Betutu No.15, Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat dan juga memiliki aset berupa bank tanah, yaitu tanah yang berlokasi di Jalan Tomang Raya No. 33, Tomang, Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan luas tanah 1.027 m² dan tanah yang berlokasi di Mintragen, Tegal Timur, Tegal, Jawa Tengah, seluas 2.486 m². Selain itu SO memiliki Penyertaan saham pada 2 (dua) perusahaan, yaitu pada : (i) PT Cangu Suite Condotel ("CSC") sebesar 75% dari modal ditempatkan dan disetor dalam CSC, yang CSC memiliki tanah yang terletak di Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan total luas 4.460 m²; dan (ii) PT Sunset Studio One ("SSO") sebesar 99,6% dari modal ditempatkan dan disetor dalam SSO.

Keterangan Mengenai GS

GS didirikan berdasarkan Akta No. 63 tanggal 19 Desember 2007, 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 GS 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**").

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	

Ikhtisar data Keuangan GS

Berdasarkan laporan keuangan interim GS pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Kosolidasian untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 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 23 Agustus 2021 dengan Akuntan Publik Kiman Mustika Karta, CPA, CA, ACPA, CPA (Aust), CTC, CTA, MAPPI (Cert).

(dalam Rupiah penuh)

	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Aset Lancar	6.352.812.833	6.506.280.347
Aset Tidak Lancar	96.701.237.194	107.514.501.437
Jumlah Aset	103.054.050.027	114.020.781.784
Liabilitas Jangka Pendek	24.994.885.526	21.470.744.964
Liabilitas Jangka Panjang	81.784.262.143	83.746.180.274
Jumlah Liabilitas	106.779.147.669	105.216.925.238
Ekuitas (Defisiensi Modal)	(3.725.097.642)	8.803.856.546

	30 Juni 2021	30 Juni 2020 *)
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		
Pendapatan Departmen	2.034.461.106	11.324.005.155
Laba (Rugi) Usaha	(3.819.143.788)	122.445.373
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	(12.528.954.188)	(9.420.466.051)

*) Tidak diaudit

Informasi mengenai GS :

Alamat : Jl. Sunset Road Lingkungan Abianbase
Kuta, Badung – Bali

Telepon : 0361-8465977

Fax : 0361-8465988

Kegiatan Usaha : Perhotelan (beroperasi). GS memiliki Hotel U Paasha yang terletak di Jl. Laksmana No. 77, Seminyak, Bali dan penyertaan saham pada PT Artoda Karya Gemilang sebesar 27,02% yang memiliki tanah di Manado dan pada CSC sebesar 25%.

Keterangan Mengenai BS

BS didirikan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 19 September 2013 dibuat dihadapan Dino Irwin Tengkano, 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.

Anggaran dasar BS 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 sehubungan dengan perubahan pasal 3 anggaran dasar BS mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha BS. 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.

Berdasarkan 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	

Ikhtisar data keuangan BS

Berdasarkan Laporan Keuangan Interim BS tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Kosolidasian untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan dengan Opini Wajar Tanpa Pengecualian berdasarkan laporan auditor independen tanggal 9 Agustus 2021 dengan Akuntan Publik Kiman Mustika Karta, CPA, CA, ACPA, CPA (Aust), CTC, CTA, MAPPI (Cert).

(dalam Rupiah penuh)

	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Aset Lancar	1.879.891.082	1.904.597.888
Aset Tidak Lancar	39.936.048.167	40.098.736.751
Jumlah Aset	41.815.939.249	42.003.334.639
Liabilitas Jangka Pendek	145.834.881	126.748.829
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Jumlah Liabilitas	145.834.881	126.748.829
Ekuitas	41.670.104.368	41.876.585.810

	30 Juni 2021	30 Juni 2020 ^{*)}
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		
Pendapatan	152.182.500	478.500.000
Laba (Rugi) Usaha	(229.828.649)	90.632.092
Laba (Rugi) Bersih	(206.481.442)	87.741.487

^{*)} Tidak diaudit

Informasi mengenai BS :

Alamat : Graha BIP Lt. 6
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 23
Jakarta Selatan 12930

Telepon : 021 - 2522535
Fax : 021 - 2522532

Kegiatan Usaha : Penyewaan Gedung Hunian
BS memiliki gedung penyewaan di Jl. Martimbang Raya No. 9, Kebayoran Baru
Jakarta Selatan

- B. Pihak Pihak Yang Melakukan Transaksi
Pihak Pembeli : Perseroan
Pihak Penjual : - PT Tri Daya Investindo, selaku pemilik saham SO dan GS
- BIPP, selaku pemilik saham BS

Adapun keterangan Pihak yang melakukan transaksi adalah :

Keterangan mengenai Perseroan

Keterangan singkat mengenai Perseroan telah diungkapkan pada bagian Pendahuluan.

Keterangan Mengenai PT Tri Daya Investindo

PT Tri Daya Investindo 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 PT Tri Daya Investindo 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.

PT Tri Daya Investindo merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup. Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar PT Tri daya Investindo, maksud dan tujuan PT Tri Daya Investindo adalah berusaha dibidang pembangunan dan pengelolaan properti, property komersial, developer, jasa dan perdagangan. PT Tri Daya Investindo berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, Gedung Graha BIP lantai 6, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kavling 23, Jakarta Selatan 12930. PT Tri Daya Investindo tergabung dalam kelompok usaha (Grup) BIPP.

Adapun struktur Permodalan dan Pemegang Saham PT Tri Daya Investindo 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	82.200	82.200.000.000	

Keterangan Mengenai BIPP

BIPP berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan dengan nama PT BANDUNG INDAH PLAZA berdasarkan akta No. 165 tanggal 21 Desember 1981, kemudian diubah dengan Akta No. 9 tanggal 5 April 1983 yang keduanya dibuat dihadapan KOSWARA, SH., Notaris di Bandung. Akta pendirian beserta perubahannya tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C2-4821-HT01.01 Th 83, tanggal 29 Juni 1983, dan telah didaftarkan dalam buku register pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Bandung, berturut-turut di bawah No. 760, 761 dan 762, tanggal 14 Desember 1987, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 12 tanggal 10 Pebruari 1989, Tambahan No. 204/1989.

Anggaran Dasar BIPP tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir diubah berdasarkan Akta No. 25 tanggal 29 Juli 2020 yang dibuat oleh EDI PRIYONO, SH., 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 BIPP No. AHU-AH-01.03-0333968 tanggal 7 Agustus 2020 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data BIPP No. AHU-AH.01.03-0333969 tanggal 7 Agustus 2020 serta keduanya telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0128986.AH.01.11. Tahun 2020 tanggal 7 Agustus 2020.

BIPP adalah suatu perusahaan yang bergerak dibidang investasi khususnya sektor property komersial dan perumahan, berstatus perusahaan terbuka dimana seluruh saham BIPP telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

BIPP sebagai perusahaan induk memiliki entitas anak yang seluruhnya menjalankan kegiatan usaha dibidang property komersial dan perumahan, dengan melakukan pembangunan dan pengelolaan yang dapat dikelompokkan kedalam 6 unit usaha yaitu sub sector Perhotelan, Apartemen, Perkantoran, Pusat Pertokoan dan Perumahan, serta sektor-sektor penunjangnya.

Aset dan kegiatan operasional BIPP tersebar di beberapa kota, yaitu antara lain Jakarta, Bogor, Tangerang, Maja, Bandung, Tegal, Bali, Manado. BIPP telah memiliki rekam jejak yang sangat panjang, selama lebih kurang 2 dekade bergerak di bidang property komersial.

Perseroan dan BIPP merupakan perusahaan yang berada dibawah pemegang saham pengendali yang sama.

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham BIPP sebagaimana daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek, PT Adimitra per tanggal 31 Oktober 2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Saham Seri A	Saham Seri B	Persentase (%)	Jumlah Nominal (Rp)
	Nilai Nominal per Saham Rp 500,-	Nilai Nominal per Saham Rp 100,-		
	Jumlah Saham	Jumlah Saham		
Modal Dasar	1.800.000.000	11.000.000.0000		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :				
Safire Capital Pte. Ltd.	776.326.112	2.818.746.083	71,49%	670.037.664.300
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	861.892.147	571.705.034	28,51%	488.116.576.900
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.638.218.259	3.390.451.117	100,00%	1.158.154.241.200
Jumlah Saham dalam Portepel	161.781.741	7.609.548.883		841.845.758

Ikhtisar data Keuangan BIPP

Berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian BIPP tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan dengan Opini Wajar Tanpa Pengecualian dengan Paragraf Penekanan Suatu Hal dalam laporan auditor independen tanggal 25 Mei 2021 dengan Akuntan Putu Astika, CPA. dan Laporan Keuangan Konsolidasian interim BIPP tanggal 30 Juni dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Kosolidasian untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan laporan auditor independen tanggal 25 Agustus 2021 dengan Akuntan Putu Astika, CPA.

(dalam Rupiah penuh)

	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Aset Lancar	978.091.770.176	987.418.770.826
Aset Tidak Lancar	1.104.771.309.412	1.139.106.559.488
Jumlah Aset	2.082.863.080.128	2.126.525.330.314
Liabilitas Jangka Pendek	416.083.009.484	378.439.919.105
Liabilitas Jangka Panjang	507.587.497.931	541.141.519.905
Jumlah Liabilitas	923.670.507.415	919.581.439.010
Ekuitas	1.159.192.572.713	1.206.943.891.304
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		
	30 Juni 2021	30 Juni 2020 ^{*)}
Pendapatan	183.896.373.134	337.611.726.780
Laba Bruto	57.296.525.399	124.891.637.530
Jumlah Laba Komprehensif	13.064.403.099	61.518.703.863

^{*) Tidak direviu}

C. Keterangan Singkat mengenai perjanjian dan persyaratan yang disepakati

Sehubungan dengan Pengambilalihan Saham Perusahaan Sasaran, Perseroan selaku Pembeli telah menandatangani tiga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham ketiganya tertanggal 22 November 2021, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT Studio One (PPJB SO) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT Grha Swahita (PPJB GS) dengan PT Tri Daya Investindo selaku Penjual serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT BIP Sentosa (PPJB BS) dengan BIPP selaku Penjual.

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

1. PT Tri Daya Investindo bermaksud untuk menjual kepada Perseroan dan Perseroan bermaksud untuk membeli dari PT Tri Daya Investindo sebanyak 12.393 (dua belas ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) saham yang merupakan 51% (lima puluh satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam SO ("**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. PT Tri Daya Investindo dan Perseroan setuju bahwa harga jual beli atas SYAD adalah sebesar Rp3.308.350,- (tiga juta tiga ratus delapan ribu tiga ratus lima puluh Rupiah) per saham atau dengan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp41.000.381.550,- (empat puluh satu miliar tiga ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh Rupiah)
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh Perseroan kepada PT Tri Daya Investindo dalam mata uang Rupiah melalui transfer bank ke rekening PT Tri Daya Investindo dan dilakukan secara sekaligus pada tanggal penandatanganan Akta Pengambilalihan Saham.
4. Jual beli atas SYAD akan dilaksanakan apabila telah terpenuhinya seluruh syarat pendahuluan.

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

1. PT Tri Daya Investindo bermaksud untuk menjual kepada Perseroan dan Perseroan bermaksud untuk membeli dari PT Tri Daya Investindo 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. PT Tri Daya Investindo dan Perseroan setuju bahwa harga jual beli atas SYAD adalah sebesar Rp1.493.100,- (satu juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu seratus Rupiah) per saham atau dengan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp80.000.298.000,- (delapan puluh miliar dua ratus sembilan puluh delapan ribu Rupiah)
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh Perseroan kepada PT Tri Daya Investindo dalam mata uang Rupiah melalui transfer bank ke rekening PT Tri Daya Investindo dan dilakukan secara sekaligus pada tanggal penandatanganan Akta Pengambilalihan Saham.
4. Jual beli atas SYAD akan dilaksanakan apabila telah terpenuhinya seluruh syarat pendahuluan.

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

1. BIPP bermaksud untuk menjual kepada Perseroan dan Perseroan bermaksud untuk membeli dari BIPP 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. BIPP dan Perseroan setuju bahwa harga jual beli atas SYAD adalah sebesar Rp760.000,- (tujuh ratus enam puluh ribu) per saham atau dengan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp19.000.000.000,- (sembilan belas miliar Rupiah).
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh Perseroan kepada BIPP dalam mata uang Rupiah melalui transfer bank ke rekening BIPP dan dilakukan secara sekaligus pada tanggal penandatanganan Akta Pengambilalihan Saham.
4. Jual beli atas SYAD akan dilaksanakan apabila telah terpenuhinya seluruh syarat pendahuluan.

D. Alasan dilakukannya rencana Transaksi Akuisisi

Sejalan dengan strategi Perseroan dan upaya Perseroan untuk meningkatkan kinerja serta mempertahankan going concern, maka Perseroan merencanakan untuk merubah kegiatan usaha utamanya yaitu beralih ke bidang usaha properti komersial, perhotelan dan sarana pendukung lainnya, real estate, pariwisata dan investasi. Dengan dijalankannya Transaksi Akuisisi ini, maka secara instan Perseroan akan memiliki 2 hotel dan 1 servis apartemen yang telah beroperasi penuh serta menghasilkan Pendapatan yang berkelanjutan secara stabil, pula memiliki bank tanah yang siap dikembangkan menjadi hotel, terletak dilokasi strategis, Tomang Jakarta, pusat kota Tegal, Badung Bali, pusat kota Manado.

E. Manfaat Transaksi

Bahwa industri pariwisata adalah merupakan sektor unggulan yang ditetapkan Pemerintah Republik Indonesia dalam meraup devisa maka Perseroan menilai SO, GS dan BS yang bergerak dibidang usaha perhotelan adalah merupakan entitas dengan prospek usaha yang sangat baik.

Adapun selanjutnya manfaat yang diharapkan dengan adanya rencana akuisisi ini oleh Perseroan adalah sebagai berikut :

- Perseroan akan memiliki kegiatan usaha baru yang telah beroperasi penuh dan memiliki Pendapatan berkelanjutan yang relatif stabil.
- Perusahaan Target 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.
- 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.

F. Ringkasan Laporan Keuangan Proforma Konsolidasian

Laporan keuangan proforma konsolidasian semata-mata disusun untuk mencerminkan dampak keuangan material atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan per 30 Juni 2021, apabila diasumsikan transaksi pelepasan penyertaan saham entitas anak dan akuisisi saham tersebut telah terjadi pada tanggal 30 Juni 2021.

Laporan Posisi Keuangan Proforma Konsolidasian

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak	PT BIP Sentosa	PT Studio One dan Enitas Anak	PT Grha Swahita	Penyesuaian proforma	30 Juni 2021 (Setelah Proforma)
	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)		
ASET						
ASET LANCAR						
Kas dan setara kas	1.334.940.370	1.794.830.925	7.163.723.064	2.014.605.041	(1.256.784.940)	11.051.314.460
Piutang usaha	-	69.905.600	25.924.588	369.063.686	-	464.893.874
Piutang lain-lain	-	1.741.127	9.503.014	5.276.411	150.000.014.237	150.016.534.789
Persediaan	-	-	-	1.104.277.622	-	1.104.277.622
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	97.245.674	12.163.430	278.974.654	2.859.590.073	(912.794)	3.247.061.037
Pajak dibayar dimuka	5.891.416	1.250.000	-	503.645.855	(5.891.416)	504.895.855
JUMLAH ASET LANCAR	1.438.077.460	1.879.891.082	7.478.125.320	6.856.458.688	148.736.425.087	166.388.977.637

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak		PT Studio One dan Enitas Anak		Penyesuaian proforma	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak
	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	PT BIP Sentosa 30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	PT Grha Swahita 30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)		30 Juni 2021 (Setelah Proforma)
ASET TIDAK LANCAR						
Uang muka investasi	-	-	1.500.000.000	1.007.911.458	-	2.507.911.458
Investasi	-	-	-	29.668.214.996	(3.272.241.036)	26.395.973.960
Properti investasi	-	39.913.141.466	12.278.906.750	-	-	52.192.048.216
Aset tetap	14.572.295	16.406.701	9.786.823.340	49.876.132.998	-	59.693.935.334
Tanah pengembangan	-	-	4.280.892.000	-	-	4.280.892.000
Aset hak-guna	-	-	2.000.000.000	7.877.777.837	-	9.877.777.837
Aset pajak tangguhan	100.447.284	-	-	7.767.554.050	(100.447.284)	7.767.554.050
Aset tidak lancar lainnya	-	6.500.000	330.000	-	-	6.830.000
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	115.019.579	39.936.048.167	29.846.952.090	96.197.591.339	(3.372.688.320)	162.722.922.855
JUMLAH ASET	1.553.097.039	41.815.939.249	37.325.077.410	103.054.050.027	145.363.736.767	329.111.900.492
LIABILITAS DAN EKUITAS						
LIABILITAS						
LIABILITAS JANGKA PENDEK						
Utang bank	-	-	-	11.253.903.359	-	11.253.903.359
Utang usaha	-	-	-	279.151.715	-	279.151.715
Utang lain-lain	27.536.700.000	-	-	3.627.150.545	112.463.979.550	143.627.830.095
Dana pinjaman	23.700.000.000	-	-	-	(23.700.000.000)	-
Biaya yang masih harus dibayar	2.044.344	69.785.291	148.031.526	3.593.065.548	(1.084.261)	3.811.842.448
Pendapatan diterima dimuka	-	12.500.000	-	-	-	12.500.000
Utang pajak	1.700.000	1.902.390	5.633.613	74.026.948	(1.200.000)	82.062.951
Utang jangka pendek lain	-	61.647.200	11.406.548	-	-	73.053.748
Bagian jangka pendek dari pinjaman jangka panjang:						
Liabilitas kontrak	-	-	-	1.209.680.379	-	1.209.680.379
Utang bank	-	-	-	4.957.907.032	-	4.957.907.032
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	51.240.444.344	145.834.881	165.071.687	24.994.885.526	88.761.695.289	165.307.931.727
LIABILITAS JANGKA PANJANG						
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:						
Liabilitas kontrak	-	-	-	14.653.352.587	-	14.653.352.587
Utang bank	-	-	-	64.061.649.070	-	64.061.649.070
Liabilitas imbalan kerja	-	-	-	3.069.260.486	-	3.069.260.486
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	81.784.262.143	-	81.784.262.143
JUMLAH LIABILITAS	51.240.444.344	145.834.881	145.834.881	106.779.147.669	88.761.695.289	247.092.193.870

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak	PT BIP Sentosa	PT Studio One dan Enitas Anak	PT Grha Swahita	Penyesuaian proforma	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak
	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)		30 Juni 2021 (Setelah Proforma)
EKUITAS						
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk:						
Modal saham	100.308.097.700	42.200.000.000	24.300.000.000	54.580.000.000	28.920.000.000	250.308.097.700
Tambahan modal disetor	65.404.885	-	13.537.500.000	262.500.000	(70.041.028.076)	(56.175.623.191)
Komponen ekuitas lain	-	-	(798.476)	-	798.476	-
Saldo laba	(147.118.227.969)	(529.895.632)	(922.630.448)	(58.567.597.642)	60.020.123.723	(147.118.227.968)
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(46.744.725.384)	41.670.104.368	36.914.071.076	(3.725.097.642)	18.899.894.123	47.014.246.541
Kepentingan non-pengendali	(2.942.621.921)	-	245.934.647	-	37.702.147.355	35.005.460.081
JUMLAH EKUITAS	(49.687.347.305)	41.670.104.368	37.160.005.723	(3.725.097.642)	56.602.041.478	82.019.706.622
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	1.553.097.039	41.815.939.249	37.325.077.410	103.054.050.027	145.363.736.767	329.111.900.492

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Proforma Konsolidasian
(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak	PT BIP Sentosa	PT Studio One dan Enitas Anak	PT Grha Swahita	Penyesuaian proforma	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak
	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)		30 Juni 2021 (Setelah Proforma)
Pendapatan	-	152.182.500	203.756.216	2.034.461.106	-	2.390.399.822
Beban langsung	-	(397.229.399)	(855.236.445)	(1.745.966.850)	-	(2.998.432.694)
LABA KOTOR	-	(245.046.899)	(651.480.229)	288.494.256	-	(608.032.872)
Beban penjualan	-	-	-	(113.079.516)	-	(113.079.516)
Beban umum dan administrasi	(486.617.240)	-	(54.570.645)	(3.994.558.528)	453.064.955	(4.082.681.458)
RUGI USAHA	(486.617.240)	(245.046.899)	(706.050.874)	(3.819.143.788)	453.064.955	(4.803.793.846)
Pendapatan bunga deposito	-	39.195.515	156.831.688	13.250.790	-	209.277.993
Rugi bersih entitas asosiasi	-	-	-	(6.560.940.379)	(628.873.385)	(7.189.813.764)
Beban jasa giro	-	(1.097.276)	(4.794.157)	(153.479.532)	-	(159.370.965)
Beban bunga pinjaman	-	-	-	(3.412.239.506)	-	(3.412.239.506)
Lain-lain bersih	(137.467.731)	467.218	(5.800.921)	37.675.827	207.599.923	102.474.316
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	(624.084.971)	(206.481.442)	(559.814.264)	(13.894.876.588)	31.791.493	(15.253.465.772)

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak	PT BIP Sentosa	PT Studio One dan Enitas Anak	PT Grha Swahita	Penyesuaian proforma	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak
	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)	30 Juni 2021 (Sebelum Proforma)		30 Juni 2021 (Setelah Proforma)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	(624.084.971)	(206.481.442)	(559.814.264)	(13.894.876.588)	31.791.493	(15.253.465.772)
Manfaat pajak tangguhan	(7.638.400)	-	-	1.365.922.400	7.638.400	1.365.922.400
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(631.723.371)	(206.481.442)	(559.814.264)	(12.528.954.188)	39.429.893	(13.887.543.372)
Dampak penyesuaian proforma	-	-	-	-	13.295.249.894	13.295.249.894
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN SETELAH DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA	(631.723.371)	(206.481.442)	(559.814.264)	(12.528.954.188)	13.295.249.894	(592.293.478)
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:						
Pemilik entitas induk	(592.293.478)	-	-	-	-	(592.293.478)
Kepentingan non-pengendali	(39.429.893)	-	-	-	39.429.893	-
JUMLAH	(631.723.371)	-	-	-	39.429.893	(592.293.478)

G. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak yang melakukan Transaksi dengan Perseroan

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

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 berdasarkan hasil dari laporan Kewajaran Transaksi dari Kantor Jasa Penilai Publik.

H. Sifat Transaksi Material dan Hasil Pendapat dari Penilai Mengenai Kewajaran Transaksi

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono (*A member of Nexia International*) nilai buku ekuitas Perseroan adalah sebesar negatif Rp49.687.347.306,- (empat puluh sembilan miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus enam Rupiah) dan nilai aset Perseroan adalah sebesar Rp1.438.077.460,- (satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh Rupiah). Selanjutnya berdasarkan PPJB SO, PPJB GS dan PPJB BS, nilai keseluruhan transaksi pada Rencana Akuisisi tersebut adalah sebesar Rp140.000.679.550,- (seratus empat puluh miliar enam ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh Rupiah).

Dalam rencana akuisisi yang akan dilakukan oleh Perseroan terdapat kondisi berikut yang mungkin terjadi terkait sifat transaksi material tersebut yaitu sehubungan laporan keuangan Perseroan yang memiliki laporan ekuitas negatif. Asumsi Perseroan akan membayarkan sebesar Rp140.000.679.550,- (seratus empat puluh miliar enam ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh Rupiah) yang mencerminkan 9.735,27% (sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh lima koma dua tujuh persen) dari nilai aset Perseroan per tanggal 30 Juni 2021 sehingga rencana akuisisi merupakan transaksi material sesuai dengan ketentuan POJK No. 17/2020 yang menyebutkan bahwa dalam hal Perusahaan Terbuka yang memiliki ekuitas negatif, transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material apabila nilai transaksi sama dengan 10% (sepuluh persen) atau lebih dari total aset Perusahaan Terbuka.

Terhadap kondisi diatas, Perseroan akan memperhatikan ketentuan POJK No. 17/2020.

Berdasarkan hasil laporan Kantor Jasa Penilai Publik Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo dan Rekan ("KJPP FAST"), transaksi akuisisi yang dilakukan merupakan transaksi yang tidak wajar.

ii. Transaksi Divestasi

A. Alasan dilakukannya rencana Transaksi

Alasan dan latar belakang dilaksanakannya Divestasi ini karena Perseroan merupakan perusahaan yang kedepannya berencana untuk mendapatkan pendapatan diperoleh dari kegiatan usaha utama Perseroan yaitu fokus pada bisnis pengelolaan properti komersial, dan terus mencari peluang-peluang bisnis yang dapat meningkatkan daya saing dan pangsa pasar Perseroan dalam kegiatan usaha tersebut. Dalam rangka mengembangkan peluang-peluang bisnis Perseroan serta sekaligus menciptakan sinergi dengan strategi Perseroan untuk fokus dalam mengelola properti komersial, Perseroan bermaksud untuk melakukan penjualan atas seluruh saham yang dimiliki Perseroan pada PUI, entitas anak Perseroan yang bergerak dalam bidang industri pengolahan, penggilingan gabah dan beras dimana kegiatan tersebut belum memberikan kontribusi pendapatan yang signifikan bagi Perseroan, dan pada akhirnya menyebabkan performa keuangan Perseroan menjadi tidak optimal.

B. Manfaat Transaksi

Melalui pelaksanaan Divestasi, Perseroan dapat melepaskan anak usaha yang sudah tidak sesuai dengan strategi bisnis Perseroan.

C. Keterangan Singkat mengenai perjanjian dan persyaratan yang disepakati

Sehubungan dengan Penjualan Saham PUI, Perseroan selaku penjual telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT Padi Unggul Indonesia pada tanggal 22 November 2021 dengan Sutan Agri Resources Pte. Ltd. selaku pembeli ("PPJB PUI").

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

1. 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 yang merupakan 94,1% (sembilan puluh empat koma satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam PUI ("**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 Sutan Agri Resources Pte. Ltd. setuju bahwa harga jual beli atas SYAD adalah sebesar sebesar 1 USD (berdasarkan kurs Bank Indonesia pada tanggal 22 November 2021 1 USD= Rp 14.237,-) ("**Harga Pembelian**").
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh Sutan Agri Resources Pte. Ltd. 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.

D. Keterangan mengenai Pihak yang melakukan Transaksi

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

Adapun keterangan Pihak yang melakukan transaksi adalah :

Keterangan mengenai Perseroan

Keterangan mengenai Perseroan telah diungkapkan pada bagian Pendahuluan.

Keterangan mengenai Sutan Agri Resources Pte. Ltd.

Keterangan singkat dan struktur pemegang saham Sutan Agri Resources Pte. Ltd. sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per Saham 1 SGD		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (SGD)	Persentase (%)
Modal Dasar	5	5	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
Chemical Asia Corp. PTE LTD.	4	4	80%
Debora Wahjutirto Tanoyo	1	1	20%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5	5	100%
Jumlah Saham dalam Portepel	0	0	

E. Keterangan mengenai Objek Transaksi

PT Padi Unggul Indonesia (PUI)

Akta Pendirian dan Anggaran Dasar PUI

PUI didirikan dalam rangka Undang-undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Agustus 2007 dari Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, S.H, notaris di Jakarta. Anggaran dasar PUI telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. W7-10002 HT.01.01-TH.2007 tanggal 11 September 2007 dan diumumkan dalam Berita Negara No. 91 tanggal 13 September 2007, Tambahan No. 11155. Pada tanggal 1 Agustus 2007, PUI memperoleh persetujuan dari Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) melalui suratnya No. 990/I/PMA/2007 jo. Perubahan terakhir No. 531/1/IU/I/PMA/INDUSTRI/2010 tanggal 28 Oktober 2010 tentang ijin usaha penanaman modal asing.

Anggaran Dasar PUI telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir dengan Akta Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, S.H., Notaris di Jakarta No. 25 tanggal 11 November 2016 yang dibuat dihadapan Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, S.H., Notaris di Jakarta mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor. Perubahan Anggaran Dasar ini telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PUI No. AHU-AH.01.03-0101525 tanggal 23 November 2016 ("**Akta No. 25 Tanggal 11 November 2016**").

Sesuai pasal 3 Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Padi Unggul Indonesia No. 73 tanggal 14 Agustus 2008 yang dibuat oleh Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, S.H., Notaris di Jakarta, telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-65429.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 18 September 2008 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0087184.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 18 September 2008, kegiatan usaha Perusahaan terutama meliputi bidang industri penggilingan padi dan pengolahan beras. Untuk mencapai tujuannya Perusahaan menyelenggarakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan usaha penggilingan padi/gabah menjadi beras, termasuk pengolahan beras yang terpisah dengan usaha penggilingan padi serta perdagangan beras dan pendistribusian beras.
- b. Melaksanakan usaha pecahan beras, pembuatan tepung dari padi-padian melalui proses penggilingan (tepung beras), dan bekatul serta perdagangan dan pendistribusian pecahan beras, tepung beras dan bekatul.

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham PUI

Berdasarkan Akta No. 05 tanggal 11 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, S.H., Notaris di Jakarta, telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-13867.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 21 April 2014, Akta No. 25 Tanggal 11 November 2016 dan Akta No. 20 Tanggal 08 September 2017 yang dibuat dihadapan Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, S.H., Notaris di Jakarta, telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PUI No. AHU-AH.01.03-0174696 tanggal 26 September 2017, struktur permodalan dan pemegang saham PUI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per Saham Rp 918.600,-		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	197.031	180.992.676.600	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Magna Investama Mandiri Tbk	185.412	170.319.463.200	94,1%
Komoditas Trading Pte, Ltd	11.619	10.673.213.400	5,9%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	197.031	180.992.676.600	100
Jumlah Saham dalam Portepel	0	0	

Ikhtisar data Keuangan PUI

Laporan posisi keuangan disusun berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (*A member of Nexia International*) yang ditandatangani oleh Tan Siddharta, S.E, Ak., M.M., CA, CPA dengan Registrasi Akuntan Publik No. NIAP.AP.0111 pada tanggal 31 Agustus 2021, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dengan opini tidak menyatakan pendapat.

(dalam Rupiah penuh)

	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Aset Lancar	1.263.589.150	6.436.264.546
Aset Tidak Lancar	100.447.284	115.927.522
Jumlah Aset	1.364.036.434	6.552.192.068
Liabilitas Jangka Pendek	51.238.984.261	55.758.836.617
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Jumlah Liabilitas	51.238.984.261	55.758.836.617
Jumlah Defisiensi Modal	(49.874.947.827)	(49.206.644.549)
	30 Juni 2021	30 Juni 2020 *)
Laporan Laba Rugi		
Laba (Rugi) Usaha	(660.664.878)	22.473.768.694
Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	(668.303.278)	17.269.751.296

*) Tidak audit

Informasi mengenai PUI

Alamat : Jl. Biak Blok B No. 2C
Jakarta Pusat 10150
Telepon : 021 - 63870041
Kegiatan Usaha : Industri Pengolahan, Penggilingan Gabah dan Beras (tidak beroperasi).

F. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak yang melakukan Transaksi dengan Perseroan

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.

G. Sifat Transaksi Material

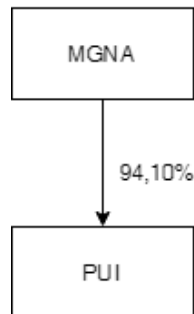
Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono (*A member of Nexia International*) nilai buku ekuitas Perseroan adalah sebesar negatif Rp49.687.347.306,- (empat puluh sembilan miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus enam Rupiah) dan nilai aset Perseroan adalah sebesar Rp1.438.077.460,- (satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh Rupiah). Selanjutnya berdasarkan PPJB PUI, nilai transaksi pada Rencana divestasi tersebut adalah sebesar Rp14.237,- (empat belas ribu dua ratus tiga puluh tujuh Rupiah).

Dalam hal rencana divestasi yang akan dilakukan oleh dengan asumsi bahwa Perseroan akan membayarkan sebesar Rp14.237,- (empat belas ribu dua ratus tiga puluh tujuh Rupiah) yang mencerminkan 0,001% (nol koma nol nol satu persen) dari nilai aset Perseroan per 30 Juni 2021, maka rencana divestasi tersebut bukan termasuk sebagai transaksi material.

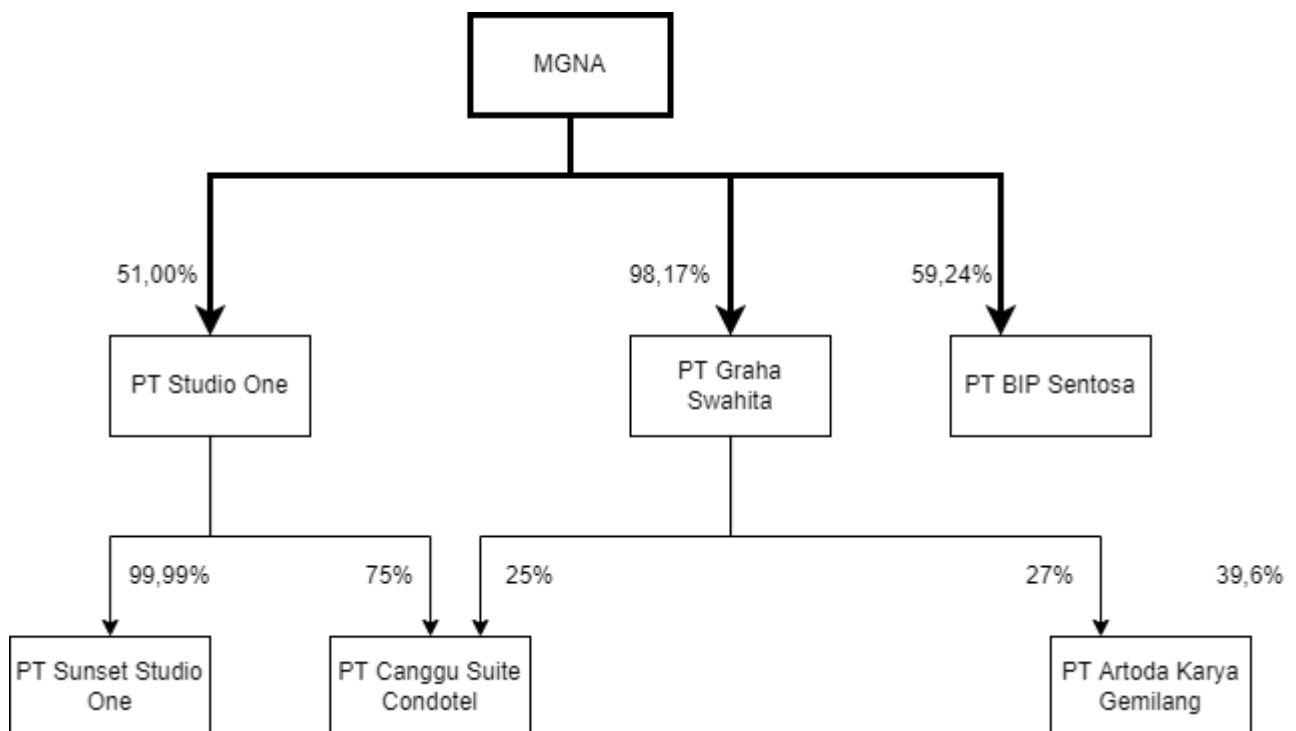
Berdasarkan hasil laporan Kantor Jasa Penilai Publik Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo dan Rekan ("KJPP FAST"), transaksi divestasi yang dilakukan merupakan transaksi yang tidak wajar.

**STRUKTUR SEBELUM PENAMBAHAN MODAL DENGAN HMETD DAN
TRANSAKSI AKUISISI DAN DIVESTASI SERTA
STRUKTUR SETELAH PENAMBAHAN MODAL DENGAN HMETD DAN
TRANSAKSI AKUISISI DAN DIVESTASI**

Struktur Perseroan Sebelum Penambahan Modal Dengan HMETD dan Transaksi Akuisisi dan Divestasi



Struktur Perseroan Setelah Penambahan Modal Dengan HMETD dan Setelah Transaksi Akuisisi & Divestasi



RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo dan Rekan ("KJPP FAST"), sebagai Penilai Independen untuk melakukan penilaian saham dan memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi.

KJPP FAST adalah penilai resmi berdasarkan surat ijin yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan No. 2.09.0074 tanggal 8 Desember 2009, dan terdaftar atas nama KJPP FAST sebagai profesi penunjang pasar modal berdasarkan surat Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("Bapepam-LK") (saat ini bernama "Otoritas Jasa Keuangan" atau disingkat "OJK") No. S-865/BL/2010 tanggal 29 Januari 2010.

A. Laporan Penilaian Saham

Ringkasan Laporan Penilaian atas saham PUI yang akan didivestasi dan saham perusahaan target akuisisi, adalah sebagaimana diungkapkan pada laporan-laporan yang diterbitkan oleh KJPP FAST tanggal 18 November 2021 masing-masing dengan No. Laporan 00055/2.0074-02/BS/05/0097/1/XI/2021 dan No. 00056/2.0074-02/BS/05/0097/1/XI/2021, adalah sebagai berikut:

1. Penilaian Saham PUI

- **Objek Penilaian**
Objek Penilaian dimaksud adalah 94,10% saham penyertaan PT Magna Investama Mandiri Tbk pada PUI.
- **Maksud dan Tujuan Penilaian**
Maksud dari penilaian ini adalah mengemukakan pendapat atas Nilai Pasar (Market Value) atas Objek Penilaian, dengan tujuan untuk penjualan (divestasi).
- **Tanggal Penilaian**
Tanggal efektif penilaian adalah 30 Juni 2021.
- **Pendekatan Penilaian**
Pendekatan yang digunakan dalam penilaian 94,10% saham PUI adalah pendekatan aset (asset approach) dengan aplikasi metode penyesuaian nilai buku (adjusted book value).
- **Kesimpulan**
Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan pendekatan dan metode penilaian tersebut diatas, serta dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi nilai dan dengan berpedoman pada asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan, maka opini Nilai Pasar 94,10% saham penyertaan PT Magna Investama Mandiri Tbk pada PUI per tanggal 30 Juni 2021, adalah: IDR 0,- (Nol Rupiah).

2. Penilaian Saham SO, GS dan BIPS

- **Objek Penilaian**
Objek Penilaian dimaksud adalah 51,00% saham SO, 98,17% saham GS dan 59,24% saham BIPS.
- **Maksud dan Tujuan Penilaian**
Maksud dari penilaian ini adalah mengemukakan pendapat atas Nilai Pasar (Market Value) atas Objek Penilaian, dengan tujuan untuk pembelian (akuisisi).
- **Tanggal Penilaian**
Tanggal efektif penilaian adalah 30 Juni 2021.
- **Pendekatan Penilaian**
Pendekatan yang digunakan dalam penilaian 51% saham SO, 98,17% saham GS dan 59,24% saham BIPS adalah rekonsiliasi nilai yang dihasilkan dari 2 (dua) pendekatan penilaian. Kedua pendekatan penilaian

tersebut adalah pendekatan pendapatan (income based approach) dengan aplikasi metode arus kas terdiskonto (discounted cash flow to firm method) dan pendekatan aset (asset based approach) dengan aplikasi metode penyesuaian nilai buku (adjusted book value).

▪ **Kesimpulan**

Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan pendekatan dan metode penilaian tersebut diatas, serta dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi nilai dan dengan berpedoman pada asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan, maka opini Nilai Pasar per tanggal 30 Juni 2021 adalah:

- 51,00% saham SO: IDR43.014.809.976,-
(Empat Puluh Tiga Miliar Empat Belas Juta Delapan Ratus Sembilan Ribuan Sembilan Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah)
- 98,17% saham GS: IDR32.809.461.358,-
(Tiga Puluh Dua Miliar Delapan Ratus Sembilan Juta Empat Ratus Enam Puluh Satu Ribuan Tiga Ratus Lima Puluh Delapan Rupiah)
- 59,24% saham BIPS: IDR20.090.105.574,-
(Dua Puluh Miliar Sembilan Puluh Juta Seratus Lima Ribuan Lima Ratus Tujuh Puluh Empat Rupiah)

B. Laporan Pendapat Kewajaran

Ringkasan Laporan Penilaian atas pendapat kewajaran atas rencana transaksi oleh KJPP FAST tanggal 24 November 2021 dengan No. Laporan 00057/2.0074-02/BS/05/0097/1/XI/2021 sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang bertransaksi

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

2. Obyek Rencana Transaksi Pendapat Kewajaran

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.

3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

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.

4. 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.

5. 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 kontingen 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.

▪ 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 kegiatan usaha Perusahaan yang sahamnya akan dibeli dan dijual, juga kami melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan, SO, GS, BIPS, dan PUI. Selain itu, kami 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.

6. 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.

7. Analisis atas Kewajaran Rencana Transaksi

- 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 dijalankannya 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% 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 : IDR0,-

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

Akuisisi :

- 51% 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,-.

8. 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.

PIHAK 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	: Kanaka Puradiredja Suhartono (<i>A member of Nexia International</i>)
Penilai Independen	: KJPP FAST (Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekan) KJPP Ihot Dollar & Raymond
Konsultan Hukum	: Soemarjono, Herman dan Rekan

PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

1. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Pengambilalihan Saham termasuk kategori Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/202 dan Transaksi Afiliasi serta mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020;
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Divestasi termasuk Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020;
3. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa dalam melakukan Transaksi Pengambilalihan dan Transaksi Divestasi tersebut, Perseroan telah melaksanakan prosedur yang memadai dan transaksi akan dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum;
4. 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.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Guna memenuhi persyaratan dalam POJK No. 32/2015 sebagaimana diubah dengan POJK No. 14/2019, POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020 serta Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan Rencana PMHMETD, Perubahan Kegiatan Usaha, Transaksi Material, Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, Perseroan akan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang juga memerlukan persetujuan Pemegang Saham Independen (RUPSLB) yang akan dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 31 Desember 2021 yang bertempat di Graha BIP, Jl. Gatot Subroto Kav. 23, Jakarta 12930.

Mata acara RUPSLB adalah sebagai berikut:

1. Persetujuan Laporan Hasil Studi Kelayakan serta Persetujuan Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama ("POJK No. 17/2020") yang menyebabkan perubahan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan;
2. Persetujuan perubahan pasal 4 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan penerbitan nilai nominal baru;
3. Persetujuan penerbitan saham baru dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) kepada Pemegang Saham yang akan dilakukan melalui mekanisme Penawaran Umum Terbatas disertai dengan penerbitan waran;
4. Persetujuan perubahan pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan penerbitan saham baru dalam rangka Penambahan Modal dengan memberikan HMETD;
5. Persetujuan untuk melakukan Transaksi Material sesuai ketentuan POJK No. 17/2020 dan Transaksi Afiliasi serta Transaksi Benturan Kepentingan sesuai ketentuan POJK No. 42/POJK.04/2020;
6. Persetujuan divestasi saham PT Padi Unggul Indonesia yang dimiliki Perseroan sehubungan dengan dilakukan Perubahan Kegiatan Usaha dari PT Magna Investama Mandiri Tbk;
7. Persetujuan perubahan susunan Kepengurusan Perseroan.

Adapun kuorum kehadiran dan keputusan untuk Mata Acara 3 dan 7 adalah:

- a). RUPSLB dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang memiliki lebih dari $1/2$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan Perseroan.
- b). Keputusan RUPSLB sebagaimana dimaksud pada huruf a) adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $1/2$ (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPSLB yang bersangkutan.
- c). Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam huruf a) tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua adalah sah jika dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah yang mewakili paling sedikit $1/3$ (satu pertiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari $1/2$ (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam RUPSLB tersebut.
- d). Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam huruf c) tidak tercapai, RUPSLB ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB ketiga adalah sah jika dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah dengan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

Adapun kuorum kehadiran dan keputusan untuk Mata Acara 1, 2 dan 4 adalah:

- a). RUPSLB dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang memiliki lebih dari $2/3$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan Perseroan.
- b). Keputusan RUPSLB sebagaimana dimaksud pada huruf a) adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $2/3$ (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPSLB yang bersangkutan.
- c). Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam huruf a) tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua adalah sah jika dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah yang mewakili paling sedikit $3/5$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari $1/2$ (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam RUPSLB kedua tersebut.
- d). Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam huruf c) tidak tercapai, RUPSLB ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB ketiga adalah sah jika dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah dengan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

Adapun kuorum kehadiran dan keputusan khusus untuk Mata Acara 5 dan 6 yang memerlukan persetujuan Pemegang Saham Independen, adalah:

- a) RUPSLB dapat dilangsungkan jika RUPSLB dihadiri oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen.
- b) Keputusan sebagaimana dimaksud pada huruf a) adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen.
- c) Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud pada huruf a) tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat dilangsungkan jika RUPSLB kedua dihadiri Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen.
- d) Keputusan yang diambil oleh RUPSLB kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c) di atas adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPSLB kedua.
- e) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPSLB kedua sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (4) huruf c) tidak tercapai, RUPSLB ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPSLB ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
- f) Keputusan RUPSLB ketiga sebagaimana dimaksud huruf e) adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPSLB ketiga.

Jika rencana Transaksi Material sebagaimana disebutkan di atas tidak memperoleh persetujuan dari RUPSLB, maka rencana tersebut baru dapat diajukan kembali 12 (dua belas) bulan setelah pelaksanaan RUPSLB tersebut.

Sebagai informasi, tanggal-tanggal penting yang perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan penyelenggaraan RUPSLB Perseroan adalah sebagaimana tertera pada tabel jadwal berikut ini:

NO.	KETERANGAN	TANGGAL	
1.	Penyampaian agenda ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK), BEI dan KSEI	Rabu	10 November 2021
2.	Revisi Penyampaian agenda ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK), BEI dan KSEI	Rabu	17 November 2021
3.	Revisi Penyampaian agenda ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK), BEI dan KSEI	Selasa	23 November 2021
4.	Pengumuman RUPSLB & Keterbukaan Informasi di koran/ web BEI dan web Emiten serta penyampaian bukti pengumuman ke OJK	Rabu	24 November 2021
5.	Pemanggilan RUPSLB	Kamis	9 Desember 2021
6.	Perubahan dan/atau Tambahan Informasi atas Keterbukaan Informasi di koran/ web BEI dan web Emiten serta penyampaian bukti pengumuman ke OJK	Kamis	9 Desember 2021
7.	RUPSLB	Jumat	31 Desember 2021

NO.	KETERANGAN	TANGGAL	
8.	Hasil RUPSLB	Senin	3 Januari 2022
9.	Pengumuman Hasil RUPSLB di koran/ web BEI dan web Emiten serta penyampaian bukti pengumuman ke OJK	Senin	3 Januari 2022
10.	Pengesahan Menteri Hukum & HAM RI	Selasa	4 Januari 2022

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut, dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT MAGNA INVESTAMA MANDIRI. Tbk

Jl. Biak Blok B No. 2D,
Kel. Cideng, Kec. Gambir
Jakarta Pusat
10150 Indonesia
Telephone: (021) 63859839
Facsimile: (021) 63859840
www.magnafinance.co.id

Attn. Sekretaris Perusahaan
Email: indah@magnafinance.co.id
Jakarta, 24 November 2021

Direksi Perseroan