

**PERUBAHAN DAN/ATAU PERNYATAAN KEMBALI
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**

PERUBAHAN DAN/ATAU PERNYATAAN KEMBALI 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. 2C
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.

Perubahan dan/atau Pernyataan Kembali Keterbukaan Informasi Kepada Para Pemegang Saham ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 27 April 2022

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 dan Perubahan Kegiatan Usaha yang dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK No. 17/2020, Transaksi Afiliasi dan 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 9 Mei 2022.

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 September 1984 dan telah didaftarkan dalam buku register yang berada di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berturut-turut di bawah No. 2172/1984 dan No. 2173/1984 tanggal 9 Oktober 1984 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.9 tanggal 31 Januari 1989, Tambahan No. 124/1989.

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. Adapun atas perubahan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud diatas, Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan Surat Pencabutan Izin Usaha Perusahaan Pembiayaan PT Magna Finance Tbk dengan Nomor: KEP-44/D.05/2017 tanggal 19 Juni 2017.

Sehubungan dengan perubahan kegiatan usaha utama, Perseroan melakukan transaksi material berupa penjualan dan pengalihan aset dan liabilitas Perseroan kepada PT Batavia Prosperindo Finance Tbk dengan nilai sebesar Rp56.000.000.000,- (lima puluh enam miliar Rupiah) pada tanggal 26 April 2017 sebagaimana telah disetujui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan tanggal 16 Februari 2017 dan atas hal tersebut telah disampaikan keterbukaan informasi atau fakta material sehubungan dengan pelaksanaan transaksi material oleh Perseroan pada tanggal 28 April 2017. Sehingga atas hal tersebut Perseroan telah memenuhi ketentuan dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

Perseroan melakukan pula transaksi material dan transaksi afiliasi berupa pembelian saham milik Sutan Agri Resources, Pte. Ltd. pada PT Padi Unggul Indonesia sebanyak 185.412 (seratus delapan puluh lima ribu empat ratus dua belas) lembar saham dengan nilai sebesar Rp63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar Rupiah) pada tanggal 14 September 2017 sebagaimana telah disetujui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan tanggal 16 Februari 2017 dan atas hal tersebut telah disampaikan keterbukaan informasi atau fakta material sehubungan dengan pelaksanaan transaksi material dan transaksi afiliasi oleh Perseroan pada tanggal 28 April 2017. Sehingga atas hal tersebut Perseroan telah memenuhi ketentuan dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

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 menjadi 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, yang disebabkan oleh informasi mengenai penghentian seluruh kegiatan operasional pabrik milik Entitas Anak Perseroan (yaitu PT Padi Unggul Indonesia) per 30 Desember 2019 pada keterbukaan informasi Perseroan No.005/MIM-DIR/I/2020 tanggal 6 Januari 2020 perihal Laporan Informasi atau Fakta Material.

Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono (*A member of Nexia International*) dengan Opini Wajar Tanpa Pengecualian dengan Tambahan Paragraf Penekanan Suatu Hal mengenai Kelangsungan Usaha berdasarkan laporan auditor independen tanggal 24 Maret 2022 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 Posisi Keuangan (Konsolidasian)

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Bank	488.161.328	293.265.396	416.138.573
Piutang usaha	-	-	771.355.487
Piutang lain-lain – pihak ketiga	-	-	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	18.698.451	164.872.924	506.680.148
Aset tidak lancar yang dikuasai untuk dijual	-	-	83.994.323.959
JUMLAH ASET LANCAR	512.751.195	641.399.082	88.041.590.621
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap – neto	7.637.026	29.349.403	366.254.702
Aset pajak tangguhan	76.074.143	108.085.683	430.651.060
Aset lain-lain	-	6.027.150.250	-
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	83.711.169	6.164.585.336	796.905.762
JUMLAH ASET	596.462.364	6.805.984.418	88.838.496.383
LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha – pihak ketiga	-	-	196.321.235
Utang lain-lain	52.416.300.000	15.658.500.000	2.809.242.464
Dana pinjaman	-	40.000.000.000	65.200.000.000
Utang pajak	16.945.080	1.394.962	31.148.449

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Biaya masih harus dibayar	605.405	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	52.433.850.485	55.861.608.352	174.657.441.724
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	52.433.850.485	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	(149.267.110.629)	(146.525.934.491)	(199.309.514.350)
Jumlah defisiensi modal yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(48.893.608.044)	(46.152.431.906)	(98.855.019.189)
Keentingan non-pengendali	(2.943.780.077)	(2.903.192.028)	(6.237.078.778)
JUMLAH DEFISIENSI MODAL	(51.837.388.121)	(49.055.623.934)	(105.092.097.967)
JUMLAH LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL	596.462.364	6.805.984.418	88.838.496.383

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

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
OPERASI YANG DILANJUTKAN			
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	(2.644.359.865)	(961.813.139)	(5.674.338.142)
Beban keuangan	-	-	(19.288.335.403)
Pendapatan (beban) lain-lain – neto	130.873.808	35.732.089	(76.849.460.093)
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(2.513.486.057)	(926.081.050)	(121.782.917.211)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			
Tanggungan	-	-	134.564.310
Jumlah manfaat pajak penghasilan	-	-	134.564.310
RUGI NETO TAHUN BERJALAN DARI OPERASI YANG DILANJUTKAN	(2.513.486.057)	(926.081.050)	(121.648.352.901)
OPERASI YANG DIHENTIKAN			
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN DARI OPERASI YANG DIHENTIKAN	(268.278.130)	57.345.767.961	-
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(2.781.764.187)	56.419.686.911	(121.648.352.901)
Laba (rugi) neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	(2.741.176.138)	53.145.868.760	(118.886.029.911)
Kepentingan non-pengendali	(40.588.049)	3.359.888.901	(2.762.322.990)
Jumlah	(2.781.764.187)	56.505.757.661	(121.648.352.901)
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	(2.741.186.138)	53.064.876.184	(118.886.029.911)
Kepentingan non-pengendali	(40.588.049)	3.354.810.727	(2.762.322.990)
Jumlah	(2.781.764.187)	56.419.686.911	(121.648.352.901)
Laba (rugi) per saham dasar	(2,73)	52,90	(118,52)

Laporan Arus Kas (Konsolidasian)
(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari:			
Penjualan	-	280.056.926	61.953.523.306
Pendapatan lain-lain	308.243.155	2.297.863.941	182.544.268
Jumlah penerimaan kas	308.243.155	2.577.920.867	62.136.067.574
Pengeluaran kas untuk atau kepada :			
Pemasok	-	(196.321.235)	(45.325.756.528)
Beban bunga dan keuangan	-	(5.204.017.398)	(19.288.335.403)
Beban gaji dan tunjangan, beban umum dan administrasi serta beban lain-lain	(2.865.497.473)	(4.265.246.036)	(10.623.904.742)
Jumlah pengeluaran kas	(2.865.497.473)	(9.665.584.669)	(75.237.996.673)
Kas neto digunakan untuk aktivitas operasi	(2.557.254.318)	(7.087.663.802)	(13.101.929.099)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Hasil penjualan aset tetap	-	551.968.763	1.604.923.669
Hasil penjualan aset tidak lancar yang dikuasai untuk dijual	-	109.584.550.000	-
Penerimaan pencairan dari aset lain-lain	6.027.150.250	-	-
Kas neto diperoleh dari aktivitas investasi	6.027.150.250	110.136.518.763	1.604.923.669
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan utang bank	-	-	88.169.778.288
Pembayaran utang bank	-	(105.971.728.138)	(86.123.931.351)
Pembayaran utang non-bank	-	-	(56.050.000.000)
Penerimaan utang lain-lain	42.925.000.000	-	-
Pembayaran utang lain-lain	(6.200.000.000)	-	-
Penerimaan dana pinjaman	-	2.800.000.000	65.200.000.000
Pembayaran dana pinjaman	(40.000.000.000)	-	-
Pembayaran utang sewa guna usaha	-	-	(268.120.343)
Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(3.275.000.000)	(103.171.728.138)	10.927.726.594
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK	194.895.932	(122.873.177)	(569.278.836)
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	293.265.396	416.138.573	985.417.409
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	488.161.328	293.265.396	416.138.573

Rasio Keuangan Penting

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Rasio Pertumbuhan			
Penjualan bersih	-	-	-
Laba kotor	-	-	-
Beban umum dan administrasi	174,93%	-83,05%	-
Rugi sebelum pajak penghasilan	171,41%	-99,24%	-
Rugi Bersih Tahun Berjalan Dari Operasi Yang Dilanjutkan	-104,93%	53,62%	-
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-91,24%	-92,34%	-
Jumlah aset	-6,14%	-56,61%	-
Jumlah liabilitas	5,67%	53,32%	-
Jumlah ekuitas	174,93%	-83,05%	-
Rasio Keuangan			
Laba bruto/pendapatan (<i>Gross Profit Margin</i>)	Tidak dapat diterapkan*)	Tidak dapat diterapkan*)	-28,44%
Laba (rugi) usaha/pendapatan (<i>Operating Profit Margin</i>)	Tidak dapat diterapkan*)	Tidak dapat diterapkan*)	-287,99%
Laba (rugi) tahun berjalan/pendapatan (<i>Net Profit Margin</i>)	Tidak dapat diterapkan*)	Tidak dapat diterapkan*)	-287,67%
Laba (rugi) tahun berjalan/ekuitas (<i>Return On Equity</i>)	Tidak dapat diterapkan**)	Tidak dapat diterapkan**)	Tidak dapat diterapkan**)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Laba (rugi) tahun berjalan/aset (Return On Asset)	-421,40%	-13,61%	-136,93%
Rasio Lancar (<i>Current Ratio</i>)	0,01x	0,01x	0,80x
Solvabilitas Ekuitas (Debt to Equity Ratio)	-1,01x	-1,14x	-1,22x
Solvabilitas Aset (Debt to Asset Ratio)	87,91x	8,21x	1,45x

*) Nilai pendapatan tidak ada sehingga perhitungan tidak bisa diterapkan

**) Perhitungan ROE tidak dapat diterapkan karena ekuitas negatif

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 menerbitkan dan mengeluarkan saham baru dari portepel dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya 2.407.394.345 (dua miliar empat ratus tujuh juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus empat puluh lima) saham baru Seri B disertai penerbitan sebanyak-banyaknya 343.913.477 (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus tiga belas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh) Waran Seri II dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh rupiah), dimana setiap 1 (satu) Waran Seri II memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. HMETD yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD akan memberikan hak kepada para Pemegang Saham Perseroan untuk membeli Saham tersebut.

Sehubungan dengan penerbitan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah), selanjutnya saham Perseroan dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) dinamakan dengan Saham Seri A sedangkan untuk nilai nominal baru dengan nilai nominal Rp50,- dinamakan dengan Saham Seri B.

Saham yang akan dikeluarkan sebagai pelaksanaan HMETD bernilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia dan memiliki hak dan kedudukan yang sama serta sederajat dengan saham Perseroan yang bernilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) yang telah dikeluarkan oleh Perseroan sebelum PMHMETD. Saham dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) tidak dapat dikonversi dengan nilai saham baru.

Saham Baru memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*), di mana hak atas pemecahan Saham Baru tersebut akan dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke rekening Perseroan.

Pemegang HMETD yang tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru dalam rangka PMHMETD ini, dapat menjual haknya kepada pihak lain pada tanggal yang akan ditentukan kemudian.

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik ke dalam rekening efek di KSEI melalui rekening efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD.

Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui KSEI yang dapat diperoleh oleh pemegang saham Perseroan dari masing-masing Perusahaan Efek atau Bank Kustodiannya.

Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam penitipan kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD atas nama pemegang saham, yang dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak atau kuasanya di BAE pada setiap hari dan jam kerja yang akan ditentukan kemudian dengan membawa:

- Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) dan fotokopi anggaran dasar (bagi pemegang saham badan hukum/lembaga). Pemegang saham juga wajib menunjukkan asli dari fotokopi tersebut.
- Asli surat kuasa (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

Waran Seri II yang diterbitkan menyertai Saham Biasa Atas Nama hasil pelaksanaan HMETD. Pada setiap 7 (tujuh) saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat 1 (satu) Waran Seri II yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya.

Waran Seri II adalah efek yang memberikan kepada pemegangnya hak untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan harga pelaksanaan yang akan ditentukan kemudian dan dapat dilaksanakan setelah 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya Waran tersebut.

Tanggal pencatatan pemegang saham yang berhak atas HMETD pada daftar pemegang saham ditentukan untuk menentukan siapa yang berhak atas HMETD dan tanggal terakhir pelaksanaan HMETD akan ditentukan kemudian.

Periode perdagangan HMETD akan ditentukan kemudian.

Perseroan telah memenuhi ketentuan pasal 3 POJK No. 31 Tahun 2017 tentang Pengeluaran Saham dengan Nilai Nominal Berbeda, dimana pada harga penutupan terakhir saham Perseroan sebelum dilakukan penghentian sementara (suspensi) sebagaimana tercantum di dalam website IDX adalah Rp50,- (lima puluh Rupiah) sedangkan harga nominal saham Perseroan adalah Rp100,- (seratus Rupiah).

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-00101/BEI/12-2021 tanggal 21 Desember 2021, 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.

PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (“BIPP”) akan menjadi pembeli siaga dalam rangka PMHMETD Perseroan. BIPP akan melakukan penyetoran pembelian saham Perseroan secara tunai. Belum terdapat kepastian jumlah yang akan diambil oleh BIPP dalam pelaksanaan PMHMETD.

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. Perkiraan dilaksanakannya PMHMETD adalah kuartal II atau kuartal III tahun 2022.

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 entitas anak (yaitu PT Grha Swahita dan PT BIP Sentosa – setelah pelaksanaan rencana transaksi akuisisi), 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.

Dengan asumsi seluruh pemegang HMETD mengambil bagian dalam penambahan modal dengan HMETD maka akan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan sebanyak-banyaknya Rp120.369.717.250,- dan dengan menggunakan data keuangan dari laporan keuangan 31 Desember 2021 maka jumlah kas dan setara kas akan meningkat sebesar 24.657,77% (dua puluh empat ribu enam ratus lima puluh tujuh koma tujuh puluh persen) dari Rp488.161.328,- (empat ratus delapan puluh delapan juta seratus enam puluh satu ribu tiga ratus dua puluh delapan Rupiah) menjadi Rp120.857.878.578,- (seratus dua puluh miliar delapan ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh delapan); Aset Perseroan akan meningkat sebesar 20.180,61% (dua puluh ribu seratus delapan puluh koma enam satu persen) dari Rp596.462.364,- (lima ratus sembilan puluh enam juta empat ratus enam puluh dua ribu tiga ratus enam puluh empat Rupiah) menjadi Rp120.966.179.614,- (seratus dua puluh miliar

sembilan ratus enam puluh enam juta seratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus empat belas Rupiah); Sedangkan ekuitas yang semula tercatat sebesar negatif Rp51.837.388.120,- (lima puluh satu miliar delapan ratus tiga puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu koma satu dua nol Rupiah) menjadi positif sebesar Rp68.532.329.130,- (enam puluh delapan miliar lima ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus tiga puluh rupiah Rupiah).

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 28 Februari 2022 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 masyarakat dan pembeli siaga melaksanakan haknya untuk membeli saham baru dalam PMHMETD:

Keterangan	Sebelum pelaksanaan HMETD			Setelah pelaksanaan HMETD		
	Jumlah saham	Nilai Nominal	%	Jumlah saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar						
Saham Seri A (Nominal Rp100 per saham)	4.000.000.000	400.000.000.000		1.003.080.977	100.308.097.700	
Saham Seri B (Nominal Rp50 per saham)	-	-		5.993.838.046	299.691.902.300	
Jumlah Modal Dasar				6.996.919.023	400.000.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh						
Berdasarkan seri saham:						
Saham seri A						
Nobhill Capital Corporation	180.000.000	18.000.000.000	17,94%	180.000.000	18.000.000.000	5,28%
Sutan Agri Resources Pte Ltd	170.000.000	17.000.000.000	16,95%	170.000.000	17.000.000.000	4,98%
PT GMT Investama Mandiri	70.500.000	7.050.000.000	7,03%	70.500.000	7.050.000.000	2,07%
Reksa Dana Pacific Equity Growth Fund	60.000.000	6.000.000.000	5,98%	60.000.000	6.000.000.000	1,76%
Masyarakat	522.580.977	52.258.097.700	52,10%	522.580.977	52.258.097.700	15,32%
Saham seri B						
Nobhill Capital Corporation	-	-		-	-	0,00%
Sutan Agri Resources Pte Ltd	-	-		-	-	0,00%
PT GMT Investama Mandiri	-	-		-	-	0,00%
Reksa Dana Pacific Equity Growth Fund	-	-		-	-	0,00%
Masyarakat	-	-		1.254.194.345	62.709.717.250	36,77%
Pembeli siaga	-	-		1.153.200.000	57.660.000.000	33,81%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.003.080.977	100.308.097.700	100,00%	3.410.475.322	220.677.814.950	100,00%
Portepel:						
Saham seri A	2.996.919.023	299.691.902.300		-	-	
Saham seri B	-	-		3.586.443.701	179.322.185.050	
Jumlah Saham dalam Portepel	2.996.919.023	299.691.902.300		3.586.443.701	179.322.185.050	

Dilusi bagi pemegang saham yang tidak melaksanakan HMETD nya adalah maksimum 70,59% (tujuh puluh koma lima puluh sembilan persen).

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan setelah PMHMETD dan sebelum dan setelah pelaksanaan Waran Seri II dengan asumsi bahwa semua pemegang Waran Seri II melaksanakan Waran yang dimiliki:

Keterangan	Setelah pelaksanaan HMETD dan sebelum pelaksanaan Waran Seri II			Setelah pelaksanaan HMETD dan setelah pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah saham	Nilai Nominal	%	Jumlah saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar						
Saham Seri A (Nominal Rp100 per saham)	1.003.080.977	100.308.097.700		1.003.080.977	100.308.097.700	
Saham Seri B (Nominal Rp50 per saham)	5.993.838.046	299.691.902.300		5.993.838.046	299.691.902.300	
Jumlah modal dasar	6.996.919.023	400.000.000.000		6.996.919.023	400.000.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh						
Berdasarkan seri saham:						
Saham seri A						
Nobhill Capital Corporation	180.000.000	18.000.000.000	5,28%	180.000.000	18.000.000.000	4,79%
Sutan Agri Resources Pte Ltd	170.000.000	17.000.000.000	4,98%	170.000.000	17.000.000.000	4,53%
PT GMT Investama Mandiri	70.500.000	7.050.000.000	2,07%	70.500.000	7.050.000.000	1,88%
Reksa Dana Pacific Equity Growth Fund	60.000.000	6.000.000.000	1,76%	60.000.000	6.000.000.000	1,60%
Masyarakat	522.580.977	52.258.097.700	15,32%	522.580.977	52.258.097.700	13,92%
Saham seri B						
Nobhill Capital Corporation	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Sutan Agri Resources Pte Ltd	-	-	0,00%	-	-	0,00%
PT GMT Investama Mandiri	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Reksa Dana Pacific Equity Growth Fund	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Masyarakat	1.254.194.345	62.709.717.250	36,77%	1.254.194.345	62.709.717.250	33,41%
Pembeli siaga	1.153.200.000	57.660.000.000	33,81%	1.153.200.000	57.660.000.000	30,72%
Pemegang Waran Seri II	-	-	0,00%	343.913.477	17.195.673.850	9,16%
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	3.410.475.322	220.677.814.950	100,00%	3.754.388.799	237.873.488.800	100,00%
Portepel:						
Saham seri A	-	-		-	-	
Saham seri B	3.586.443.701	179.322.185.050		3.242.530.224	162.126.511.200	
Jumlah Saham dalam Portepel	3.586.443.701	179.322.185.050		3.242.530.224	162.126.511.200	

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari hasil pelaksanaan PMHMETD sebanyak-banyaknya sebesar Rp120.369.717.250,- (seratus dua puluh miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh belas ribu dua ratus lima puluh Rupiah), setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi saham, akan dialokasikan untuk akuisisi beberapa entitas anak PT Bhuanatala Indah Permai Tbk (“BIPP”) dan untuk modal kerja Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

1. Sekitar 54,84% (lima puluh empat koma delapan empat persen) akan dipergunakan untuk mengambil alih kepemilikan saham PT Grha Swahita (“GS”) yang dimiliki oleh PT Tri Daya Investindo (“TDI”) 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 Rp1.232.000,- (satu juta dua ratus tiga puluh dua ribu Rupiah) per saham atau senilai Rp66.010.560.000,- (enam puluh enam miliar sepuluh juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah);
2. Sekitar 20,77% (dua puluh koma tujuh 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 Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham atau senilai Rp25.000.000.000 (dua puluh lima miliar Rupiah);
3. Sekitar 14,29% (empat belas koma dua sembilan persen) akan dipergunakan untuk mengambil alih kepemilikan saham BS yang dimiliki oleh TDI sebanyak 17.199 (tujuh belas ribu seratus sembilan puluh sembilan) saham dengan nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham yang merupakan 40,756% (empat puluh koma tujuh lima enam persen) dari seluruh modal ditempatkan dan modal disetor BS dengan nilai transaksi sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham atau senilai Rp17.199.000.000 (tujuh belas miliar seratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah);
4. Sisanya sekitar 10,10% (sepuluh koma satu nol persen) akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan yang akan digunakan untuk mengembangkan kegiatan usaha utama Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 30,00% (tiga puluh koma nol nol persen) dan sisanya sebesar 70,00% (tujuh puluh koma nol nol persen) akan digunakan untuk entitas anak (yaitu PT Grha Swahita dan PT BIP Sentosa – setelah pelaksanaan rencana transaksi akuisisi).

Perseroan memiliki pertimbangan dan alasan untuk melakukan akuisisi yaitu sejalan dengan strategi 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 perusahaan *holding*. Dengan dijalankannya Transaksi Akuisisi, maka secara instan Perseroan akan memiliki 1(satu) hotel yang saat ini dimiliki oleh GS serta 1 (satu) servis apartemen yang saat ini dimiliki oleh BS dan telah beroperasi penuh serta menghasilkan Pendapatan yang berkelanjutan secara stabil, pula memiliki bank tanah yang siap dikembangkan menjadi hotel, terletak dilokasi strategis daerah tujuan wisata, Cangu Badung Bali dan pusat kota Manado.

Modal kerja akan digunakan oleh Perseroan dan/atau entitas anak untuk aktivitas operasional serta studi awal dalam pengembangan hotel dan servis apartemen serta perluasan usaha sesuai dengan strategi bisnis Perseroan kedepannya.

GS dan BS merupakan entitas anak dari BIPP dan TDI sehingga merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.

Penggunaan Dana untuk Transaksi Akuisisi pada GS dan BS oleh Perseroan tunduk pada ketentuan POJK No. 17/2020 terkait Transaksi Material dan POJK No. 42/2020 terkait Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan.

INFORMASI MENGENAI RENCANA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA

Berdasarkan Akta No. 222 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn. di Jakarta, Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan adalah 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 melakukan 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 No. 17/2020, yang diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS yakni perubahan ke bidang usaha properti komersial, perhotelan dan sarana pendukung lainnya, real estate, pariwisata dan perusahaan *holding* ("**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 perusahaan *holding*.

A. Ringkasan Studi Kelayakan berdasarkan Laporan No. 00011/2.0110-01/BS/05/0426/1/IV/2022 tanggal 18 April 2022

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 31 Desember 2021.

Maksud dan Tujuan

Mengkaji kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama sehubungan dengan adanya rencana akuisisi kepemilikan saham 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 Perseroan dalam bidang properti komersial, perhotelan dan sarana pendukung lainnya, real estat, pariwisata dan perusahaan *holding* sehubungan dengan adanya rencana akuisisi kepemilikan saham GS dan BS. 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 (%)
GS dan BS	39.341.275.285	13,25

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.

Bahwa setelah terjadinya rencana transaksi akuisisi menjadi efektif, maka BIPP akan menjadi pemegang saham pengendali Perseroan. Sebagaimana diketahui bahwa BIPP adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang properti, untuk itu sudah dapat dipastikan bahwa akan terjadi sinergi dan integrasi antara BIPP dan Perseroan, dengan demikian baik secara langsung maupun tidak langsung Perseroan akan memiliki tenaga-tenaga ahli di bidang properti. Selain itu aset utama GS adalah U Paasha Hotel, yang saat ini dikelola dan dioperasikan oleh Absolute Hotel Service, sebuah perusahaan operator hotel yang berkedudukan di Bangkok dan telah mengelola sekitar 46 hotel dikawasan Thailand, India, Vietnam, Laos dan Kamboja.

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

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 perusahaan *holding* 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.

Colliers International Indonesia (CII) memproyeksikan industri perhotelan di masa pandemic Covid-19 akan cukup menantang di tahun 2021. Menurut Senior Associate Director CII, pemerintah tengah meningkatkan kebijakan untuk menekan laju penyebaran Covid-19, sehingga hal tersebut tentu akan mempengaruhi tingkat mobilitas dan otomatis akan berdampak pada tingkat hunian hotel. Apabila kegiatan ekonomi di Jakarta sudah kembali berjalan kemudian mobilitas mulai bertambah, maka perlahan kegiatan hotel juga akan ikut mengalami peningkatan.

Berbagai hotel berupaya melakukan strategi-strategi untuk tetap dioptimalkan diantaranya yakni bekerjasama dengan pemerintah sebagai repatriasi hotel atau tempat karantina Warga Negara Asing yang datang ke Indonesia, sebagai hotel isolasi dan lainnya. Selain itu, hotel-hotel juga mulai mengoptimalkan divisi lainnya seperti menghadirkan catering. Hal tersebut dilakukan untuk dapat memperoleh pendapatan meski di tengah lonjakan kasus Covid-19 (*sumber: <https://industri.kontan.co.id/news/colliers-proyeksikan-bisnis-perhotelan-masih-akancukup-menantang-di-tahun-ini>*).

Seiring dengan pertumbuhan ekonomi pada tahun 2022 yang diproyeksikan oleh Kementerian Keuangan, pertumbuhan perekonomian juga akan mempengaruhi pertumbuhan industri real estat yang diproyeksikan akan mengalami pertumbuhan sekitar 5,3%-5,7% pada tahun 2022 (*sumber: <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210604175211-532-650531/kemenkeuproyeksi-industri-pengolahan-tumbuh-59-persen-2022>*).

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. Hal Material Lain Terkait Dengan Bidang Usaha Yang Baru

Proyeksi Laba Rugi Konsolidasi dengan Perubahan Kegiatan usaha selama tahun tahun 2022 – 2023 adalah sebagai berikut:

- Tahun 2022, Perseroan diproyeksikan mendapatkan tambahan pendapatan sebesar Rp24.536.786.842,-
- Tahun 2023, Perseroan diproyeksikan mendapatkan tambahan pendapatan sebesar Rp29.475.116.788,-

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

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 GS dan BS

i. Transaksi Pengambilalihan Saham

A. Objek Transaksi dan Nilai Transaksi Pengambilalihan Saham

Objek Transaksi Pengambilalihan Saham adalah atas saham-saham pada 2 (dua) perusahaan (“**Perusahaan Sasaran**”) yaitu :

- (i) 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
- (ii) sebanyak 42.199 (dua puluh lima ribu) saham yang merupakan 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BS

Nilai Transaksi Akuisisi atas saham GS adalah sebesar Rp66.010.560.000,- (enam puluh enam miliar sepuluh juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah) dan atas saham BS adalah sebesar Rp42.199.000.000,- (empat puluh dua miliar seratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah) atau total seluruhnya sejumlah Rp108.209.560.000,- (seratus delapan miliar dua ratus sembilan juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah).

Penting untuk diperhatikan bahwa Transaksi Akuisisi pada GS dan BS akan dibiayai dari dana hasil Penambahan Modal dengan HMETD, dan tunduk pada ketentuan POJK No. 17/2020 terkait Transaksi Material dan POJK No. 42/2020 terkait Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan. Berdasarkan laporan keuangan Perseroan per 31 Desember 2021, Perseroan mempunyai ekuitas negatif dan, mengingat nilai transaksi sebesar Rp108.209.560.000,- (seratus delapan miliar dua ratus sembilan juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah) adalah lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari total aset Perseroan, atau sebesar 18.141,89% (delapan belas ribu seratus empat puluh satu koma delapan puluh sembilan persen) dari total aset Perseroan per 31 Desember 2021 yang sebesar Rp512.751.195 (lima ratus dua belas juta tujuh ratus

lima puluh satu ribu seratus sembilan puluh lima Rupiah), maka transaksi tersebut wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPSLB sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020.

Tidak terdapat sengketa, perkara dan/atau jaminan atas saham-saham Perusahaan Sasaran yang menjadi Objek Transaksi.

Adapun keterangan mengenai Perusahaan Sasaran adalah :

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, Akta 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.

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)	(%)
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	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	145.420	145.420.000.000	

Ikhtisar data Keuangan GS

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

(dalam Rupiah penuh)

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

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% (dua puluh tujuh koma nol dua persen) yang memiliki tanah di Manado dan pada PT Canggus Suite Condotel sebesar 25% (dua puluh lima persen).

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, Akta 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)	(%)
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	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	117.800	117.800.000.000	

Ikhtisar data keuangan BS

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

(dalam Rupiah penuh)

	31 Desember 2021	2020
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Aset Lancar	1.737.429.917	1.904.597.888
Aset Tidak Lancar	39.777.601.041	40.098.736.751
Jumlah Aset	41.515.030.958	42.003.334.639
Liabilitas Jangka Pendek	98.955.025	126.748.829
Liabilitas Jangka Panjang	-	-
Jumlah Liabilitas	98.955.025	126.748.829
Ekuitas	41.416.075.933	41.876.585.810
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		
Pendapatan	354.660.000	719.000.000
Laba (Rugi) Usaha	(496.206.978)	(64.617.378)
Laba (Rugi) Bersih	(460.509.877)	(40.328.831)

A. 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 : 1. TDI, selaku pemilik saham BS dan GS
2. 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 TDI

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

Anggaran dasar TDI telah beberapa kali mengalami perubahan, Akta terakhir diubah 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.

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

Adapun struktur Permodalan dan Pemegang Saham TDI berdasarkan Akta No. 133 tanggal 17 Juni 2013 dibuat dihadapan Suwami 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 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 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)	(%)
Modal Dasar	270.000	270.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	187.799	187.799.000.000	99,99
PT BIP Lokakencana	1	1.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	187.800	187.800.000.000	100,00
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 berserta 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 Februari 1989, Tambahan No. 204/1989.

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

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 (enam) 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 (dua) dekade bergerak di bidang properti komersial.

Perseroan dan BIPP merupakan perusahaan yang berada dibawah pemegang saham pengendali yang sama yaitu oleh Louise Li.

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham BIPP sebagaimana daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek, PT Adimitra per tanggal 28 Februari 2022 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Saham Seri A Nilai Nominal per Saham Rp 500,-			Saham Seri B Nilai Nominal per Saham Rp 100,-			Saham Seri A + Seri B		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	1.800.000.000	900.000.000.000		11.000.000.000	1.100.000.000.000		12.800.000.000	1.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :									
Safire Capital Pte. Ltd.	776.326.112	388.163.056.000	47,39	2.818.746.083	281.874.608.300	83,14	3.595.072.195	670.037.664.300	71,49
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	861.892.147	430.946.073.500	52,61	571.705.034	57.170.503.400	16,86	1.433.597.181	488.116.576.900	28,51
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.638.218.259	819.109.129.500	100,00	3.390.451.117	339.045.111.700	100,00	5.028.669.376	1.158.154.241.200	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	161.781.741	80.890.870.500		7.609.548.883	760.954.888.300		7.771.330.624	841.845.758.800	

C. Keterangan Singkat mengenai perjanjian dan persyaratan yang disepakati

Sehubungan dengan Pengambilalihan Saham Perusahaan Sasaran, Perseroan telah menandatangani Perjanjian sebagai berikut:

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

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

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

- c). Telah diperolehnya persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga yang disyaratkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari para kreditur dari masing-masing Pihak dan/atau GS berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dimana masing-masing Pihak dan/atau GS merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan/atau dimana aset-aset masing-masing Pihak dan/atau GS terikat atau menjadi obyek dalam perjanjian tersebut (jika disyaratkan);
- d). Telah diperolehnya pernyataan kesanggupan dari BIPP yang merupakan pemegang saham mayoritas TDI untuk membeli sisa saham yang tidak diambil pemegang saham Pihak Kedua dalam rangka Penawaran Umum Terbatas Perseroan;
- e). Telah diperolehnya pernyataan efektif atau surat dari Otoritas Jasa Keuangan yang menyatakan tidak ada tanggapan lagi atas Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilakukan oleh Perseroan;
- f). Telah dilakukan pengumuman di koran mengenai rencana pengambilalihan dalam GS dan pengumuman tertulis kepada karyawan GS sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) jo Pasal 127 ayat (8) UUPT;
- g). GS telah memberikan pernyataan tertulis bahwa tidak ada keberatan atau klaim dari kreditur maupun karyawan GS;
- h). Diperolehnya persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham GS yang menyetujui antara lain: (i) Penjualan dan pengalihan SYAD kepada Perseroan; dan (ii) keputusan-keputusan lainnya yang diperlukan dan/atau disyaratkan untuk penyelesaian setiap transaksi yang diatur dalam PPJB GS ini;
- i). Telah dipenuhinya seluruh syarat-syarat berdasarkan ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan jual beli dan pengalihan SYAD dan pelaksanaan ketentuan lainnya sebagaimana dimaksud dalam PPJB GS ini.

PPJB GS telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris BIPP untuk penandatanganan dan pelaksanaannya.

Ketentuan-ketentuan penting yang terdapat dalam PPJB BS - BIPP 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 Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham atau dengan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah).
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh 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 yaitu:
 - a). Telah diperolehnya seluruh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Rapat Umum Pemegang Saham guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar BIPP untuk penandatanganan dan pelaksanaan PPJB BS – BIPP ini;
 - b). Telah diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk untuk memenuhi ketentuan POJK No.17/2020, POJK No. 42/2020, POJK HMETD serta persyaratan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, POJK No. 42/2020 dan POJK HMETD;
 - c). Telah diperolehnya persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga yang disyaratkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari para kreditur dari masing-masing Pihak dan/atau BS berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dimana masing-masing Pihak dan/atau BS merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan/atau dimana aset-aset

- masing-masing Pihak dan/atau BS terikat atau menjadi obyek dalam perjanjian tersebut (jika disyaratkan);
- d). Telah diperolehnya pernyataan kesanggupan dari BIPP untuk membeli sisa saham yang tidak diambil pemegang saham Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Terbatas Perseroan;
 - e). Telah diperolehnya pernyataan efektif atau surat dari Otoritas Jasa Keuangan yang menyatakan tidak ada tanggapan lagi atas Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilakukan oleh Perseroan;
 - f). Telah dilakukan pengumuman di koran mengenai rencana pengambilalihan dalam BS dan pengumuman tertulis kepada BS Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) juncto Pasal 127 ayat (8) UUPT;
 - g). BS telah memberikan pernyataan tertulis bahwa tidak ada keberatan atau klaim dari kreditur maupun karyawan BS;
 - h). Diperolehnya persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham BS yang menyetujui antara lain: (i) Penjualan dan pengalihan SYAD kepada Perseroan; dan (ii) keputusan-keputusan lainnya yang diperlukan dan/atau disyaratkan untuk penyelesaian setiap transaksi yang diatur dalam PPJB BS – BIPP ini;
 - i). Telah dipenuhinya seluruh syarat-syarat berdasarkan ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan jual beli dan pengalihan SYAD dan pelaksanaan ketentuan lainnya sebagaimana dimaksud dalam PPJB BS – BIPP ini.

PPJB BS - BIPP telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris BIPP untuk penandatanganan dan pelaksanaannya.

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

1. TDI bermaksud untuk menjual kepada Perseroan dan Perseroan bermaksud untuk membeli dari TDI sebanyak 17.199 (tujuh belas ribu seratus sembilan puluh sembilan) saham yang merupakan 40,756% (empat puluh koma tujuh lima enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BS (**“Saham-Saham Yang Akan Dijual”** atau **“SYAD”**). Namun jual beli SYAD belum dapat dilaksanakan pada saat ini oleh karena persyaratan untuk melakukan jual beli SYAD tersebut belum terpenuhi.
2. BIPP dan Perseroan setuju bahwa harga jual beli atas SYAD adalah sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham atau dengan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp17.199.000.000,- (tujuh belas miliar seratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah).
3. Harga Pembelian akan dibayarkan oleh Perseroan kepada TDI dalam mata uang Rupiah melalui transfer bank ke rekening TDI dan dilakukan secara sekaligus pada tanggal penandatanganan Akta Pengambilalihan Saham.
4. Jual beli atas SYAD akan dilaksanakan apabila telah terpenuhinya seluruh syarat pendahuluan yaitu:
 - a). Telah diperolehnya seluruh persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau Rapat Umum Pemegang Saham guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Pihak Pertama untuk penandatanganan dan pelaksanaan PPJB BS – TDI ini;
 - b). Telah diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk untuk memenuhi ketentuan POJK No.17/2020, POJK No. 42/2020, POJK HMETD serta persyaratan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, POJK No. 42/2020 dan POJK HMETD;
 - c). Telah diperolehnya persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga yang disyaratkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari para kreditur dari masing-masing Pihak dan/atau BS berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dimana masing-masing Pihak dan/atau BS merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan/atau dimana aset-aset masing-masing Pihak dan/atau BS terikat atau menjadi obyek dalam perjanjian tersebut (jika disyaratkan);

- d). Telah diperolehnya pernyataan kesanggupan dari BIPP yang merupakan pemegang saham mayoritas TDI untuk membeli sisa saham yang tidak diambil pemegang saham Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Terbatas Perseroan;
- e). Telah diperolehnya pernyataan efektif atau surat dari Otoritas Jasa Keuangan yang menyatakan tidak ada tanggapan lagi atas Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilakukan oleh Perseroan;
- f). Telah dilakukan pengumuman di koran mengenai rencana pengambilalihan dalam BS dan pengumuman tertulis kepada karyawan BS sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) juncto Pasal 127 ayat (8) UUPT;
- g). BS telah memberikan pernyataan tertulis bahwa tidak ada keberatan atau klaim dari kreditur maupun karyawan BS;
- h). Diperolehnya persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham BS yang menyetujui antara lain:
 - (i) Penjualan dan pengalihan SYAD kepada Perseroan; dan (ii) keputusan-keputusan lainnya yang diperlukan dan/atau disyaratkan untuk penyelesaian setiap transaksi yang diatur dalam PPJB BS – TDI ini;
- i). Telah dipenuhinya seluruh syarat-syarat berdasarkan ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan jual beli dan pengalihan SYAD dan pelaksanaan ketentuan lainnya sebagaimana dimaksud dalam PPJB BS – TDI ini.

PPJB BS - TDI telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris TDI untuk penandatanganan dan pelaksanaannya.

Selain itu terhadap PPJB BS, tidak ada persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga yang disyaratkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari para kreditur dari masing-masing Pihak dalam PPJB BS dan/atau BS berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dimana masing-masing Pihak dalam PPJB BS dan/atau BS merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan/atau dimana aset-aset masing-masing Pihak dalam PPJB BS dan/atau BS terikat atau menjadi obyek dalam perjanjian tersebut.

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 perusahaan *holding*. Dengan dijalankannya Transaksi Akuisisi ini, maka secara instan Perseroan akan memiliki 1 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 daerah tujuan wisata, Cangu Badung Bali dan pusat kota Manado.

E. Manfaat Transaksi

Bahwa industri pariwisata adalah merupakan sektor unggulan yang ditetapkan Pemerintah Republik Indonesia dalam meraup devisa maka Perseroan menilai 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 31 Desember 2021, apabila diasumsikan transaksi pelepasan penyertaan saham entitas anak dan akuisisi saham tersebut telah terjadi pada tanggal 31 Desember 2021.

Divestasi

Laporan Posisi Keuangan Proforma Konsolidasian

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	Penyesuaian dan eliminasi proforma	31 Desember 2021 (Setelah Proforma)
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	488.161.328	(414.346.641)	73.814.687
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	18.698.451	(365.120)	18.333.331
Pajak dibayar dimuka	5.891.416	(5.891.416)	-
Jumlah Aset Lancar	512.751.195	(420.603.177)	92.148.018
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap	7.637.026	-	7.637.026
Aset pajak tangguhan	76.074.143	(76.074.143)	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	83.711.169	(76.074.143)	7.637.026
JUMLAH ASET	596.462.364	(496.677.320)	99.785.044
LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang lain-lain			
Pihak ketiga	937.500.000	(937.500.000)	-
Pihak berelasi	51.478.800.000	(49.453.815.000)	2.024.985.000

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	Penyesuaian dan eliminasi proforma	31 Desember 2021 (Setelah Proforma)
Biaya yang masih harus dibayar	605.405	-	605.405
Utang pajak	16.945.080	(300.000)	16.645.080
JUMLAH LIABILITAS	52.433.850.485	(50.391.615.000)	2.042.235.485
DEFISIENSI MODAL			
Defisiensi modal yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk:			
Modal saham	100.308.097.700	-	100.308.097.700
Tambahan modal disetor	65.404.885	46.951.157.603	47.016.562.488
Defisit	(149.267.110.629)	-	(149.267.110.629)
Jumlah defisiensi modal yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(48.893.608.044)	46.951.157.603	(1.942.450.441)
Kepentingan non-pengendali	(2.943.780.077)	2.943.780.077	-
JUMLAH DEFISIENSI MODAL	(51.837.388.121)	49.894.937.680	(1.942.450.441)
JUMLAH LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL	596.462.364	(496.677.320)	99.785.044

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

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri, Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	Penyesuaian dan eliminasi proforma	31 Desember 2021 (Setelah Proforma)
OPERASI YANG DILANJUTKAN			
Pendapatan	-	-	-
Beban langsung	-	-	-
LABA (RUGI) KOTOR	-	-	-
Beban umum dan administrasi	(2.644.359.865)	-	(2.644.359.865)
RUGI USAHA	(2.644.359.865)	-	(2.644.359.865)
Rugi bersih entitas asosiasi	-	(647.690.081)	(647.690.081)
Pendapatan bunga	897.755	-	897.755
Lain-lain bersih	129.976.053	420.000.000	549.976.053
RUGI SEBELUM PAJAK	(2.513.486.057)	(227.690.081)	(2.741.176.138)
Manfaat (beban) pajak tangguhan	-	-	-
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN DARI OPERASI YANG DILANJUTKAN	(2.513.486.057)	(227.690.081)	(2.741.176.138)
OPERASI YANG DIHENTIKAN			
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN DARI OPERASI YANG DIHENTIKAN	(268.278.130)	268.278.130	-
JUMLAH RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN	(2.781.764.187)	40.588.049	(2.741.176.138)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	-
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(2.781.764.187)	40.588.049	(2.741.176.138)
JUMLAH RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk	(2.741.176.138)	-	(2.741.176.138)
Kepentingan non-pengendali	(40.588.049)	40.588.049	-
JUMLAH	(2.781.764.187)	40.588.049	(2.741.176.138)
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk	(2.741.176.138)	-	(2.741.176.138)
Kepentingan non-pengendali	(40.588.049)	40.588.049	-
JUMLAH	(2.781.764.187)	40.588.049	(2.741.176.138)

Akuisisi

Laporan Posisi Keuangan Proforma Konsolidasian

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri Tbk dan Entitas Anak	PT BIP Sentosa	PT Grha Swahita	Penyesuaian dan eliminasi proforma	31 Desember 2021
	31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)		31 Desember 2021 (Setelah Proforma)
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan setara kas	488.161.328	1.660.773.204	2.029.020.690	-	4.177.955.222
Piutang usaha					
Pihak ketiga	-	67.500.000	595.854.199	-	663.354.199
Piutang lain-lain					
Pihak ketiga	-	-	4.750.000	-	4.750.000
Pihak berelasi	-	1.589.966	539.178	120.369.717.250	120.371.846.394
Persediaan	-	-	1.206.065.968	-	1.206.065.968
Biaya dibayar dimuka dan					
uang muka	18.698.451	6.316.747	2.711.191.546	-	2.736.206.744
Pajak dibayar dimuka	5.891.416	1.250.000	-	-	7.141.416
Jumlah Aset Lancar	512.751.195	1.737.429.917	6.547.421.581	120.369.717.250	129.167.319.943
ASET TIDAK LANCAR					
Uang muka investasi	-	-	1.007.911.458	-	1.007.911.458
Investasi saham	-	-	23.408.855.955	-	23.408.855.955
Properti investasi	-	39.757.321.250	-	-	39.757.321.250
Aset tetap	7.637.026	13.779.791	48.360.124.662	-	48.381.541.479
Aset hak-guna	-	-	7.806.111.173	-	7.806.111.173
Pajak dibayar dimuka	-	-	503.645.855	-	503.645.855
Aset pajak tangguhan	76.074.143	-	10.026.660.970	-	10.102.735.113
Aset tidak lancar lainnya	-	6.500.000	-	-	6.500.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	83.711.169	39.777.601.041	91.113.310.073	-	130.974.622.283
JUMLAH ASET	596.462.364	41.515.030.958	97.660.731.654	120.369.717.250	260.141.942.226

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 Grha Swahita	Penyesuaian dan eliminasi proforma	31 Desember 2021 (Setelah Proforma)
	31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)		
LIABILITAS DAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)					
LIABILITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang bank	-	-	6.442.040.701	-	6.442.040.701
Utang usaha					
Pihak ketiga	-	-	375.505.153	-	375.505.153
Utang lain-lain					
Pihak ketiga	937.500.000	-	780.950.545	-	1.718.450.545
Pihak berelasi	51.478.800.000	-	-	108.209.560.000	159.688.360.000
Liabilitas kontrak	-	12.500.000	1.270.565.403	-	1.283.065.403
Biaya yang masih harus dibayar	605.405	22.490.992	3.168.165.854	-	3.191.262.251
Utang pajak	16.945.080	2.475.726	135.059.095	-	154.479.901
Setoran jaminan penyewa	-	61.488.307	-	-	61.488.307
Bagian jangka pendek dari pinjaman jangka panjang:					
Utang bank	-	-	6.663.420.431	-	6.663.420.431
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	52.433.850.485	98.955.025	18.835.707.182	108.209.560.000	179.578.072.692
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Pinjaman jangka panjang					
- setelah dikurangi bagian jangka pendek:					
Utang bank	-	-	60.271.669.872	-	60.271.669.872
Liabilitas kontrak	-	-	14.308.567.819	-	14.308.567.819
Liabilitas imbalan kerja	-	-	3.783.002.085	-	3.783.002.085
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	-	-	78.363.239.776	-	78.363.239.776
JUMLAH LIABILITAS EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)	52.433.850.485	98.955.025	97.198.946.958	108.209.560.000	257.941.312.468
Ekuitas (defisiensi modal) yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk:					
Modal saham	100.308.097.700	42.200.000.000	54.580.000.000	23.589.717.250	220.677.814.950
Tambahan modal disetor	65.404.885	-	262.500.000	(66.603.641.489)	(66.275.736.604)
Uang muka setoran modal	-	-	15.050.000.000	(15.050.000.000)	-
Defisit	(149.267.110.629)	(783.924.067)	(69.430.715.304)	70.214.639.371	(149.267.110.629)

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri Tbk dan Entitas Anak	PT BIP Sentosa	PT Grha Swahita	Penyesuaian dan eliminasi proforma	31 Desember 2021 (Setelah Proforma)
	31 Desember 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2021		
	(Sebelum Proforma)	(Sebelum Proforma)	(Sebelum Proforma)		
Jumlah ekuitas (defisiensi modal) yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(48.893.608.044)	41.416.075.933	461.784.696	12.150.715.132	5.134.967.717
Kepentingan non-pengendali	(2.943.780.077)	-	-	9.442.118	(2.934.337.959)
JUMLAH EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)	(51.837.388.121)	41.416.075.933	461.784.696	12.160.157.250	2.200.629.758
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)	596.462.364	41.515.030.958	97.660.731.654	120.369.717.250	260.141.942.226

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 Grha Swahita	Penyesuaian dan eliminasi proforma	31 Desember 2021 (Setelah Proforma)
	31 Desember 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2021		
	(Sebelum Proforma)	(Sebelum Proforma)	(Sebelum Proforma)		
OPERASI YANG DILANJUTKAN					
Pendapatan	-	354.660.000	5.075.427.738	-	5.430.087.738
Beban langsung	-	(850.866.978)	(4.048.715.087)	-	(4.899.582.065)
LABA (RUGI) KOTOR	-	(496.206.978)	1.026.712.651	-	530.505.673
Beban penjualan	-	-	(248.483.049)	-	(248.483.049)
Beban umum dan administrasi	(2.644.359.865)	-	(7.641.159.073)	-	(10.285.518.938)
RUGI USAHA	(2.644.359.865)	(496.206.978)	(6.862.929.471)	-	(10.003.496.314)
Pendapatan bunga	897.755	73.833.493	22.507.100	-	97.238.348
Rugi bersih entitas asosiasi	-	-	(12.820.299.420)	-	(12.820.299.420)
Beban bunga pinjaman	-	-	(6.760.604.185)	-	(6.760.604.185)
Lain-lain bersih	129.976.053	(2.670.392)	(41.958.122)	-	85.347.539
RUGI SEBELUM PAJAK FINAL	(2.513.486.057)	(425.043.877)	(26.463.284.098)	-	(29.401.814.032)
Pajak final	-	(35.466.000)	-	-	(35.466.000)
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(2.513.486.057)	(460.509.877)	(26.463.284.098)	-	(29.437.280.032)
Manfaat pajak tangguhan	-	-	3.503.189.320	-	3.503.189.320
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN DARI OPERASI YANG DILANJUTKAN	(2.513.486.057)	(460.509.877)	(22.960.094.778)	-	(25.934.090.712)

Keterangan	PT Magna Investama Mandiri Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	PT BIP Sentosa 31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	PT Grha Swahita 31 Desember 2021 (Sebelum Proforma)	Penyesuaian dan eliminasi proforma	31 Desember 2021 (Setelah Proforma)
OPERASI YANG DIHENTIKAN					
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN DARI OPERASI YANG DIHENTIKAN	(268.278.130)	-	-	-	(268.278.130)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	(431.977.072)	-	(431.977.072)
RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(2.781.764.187)	(460.509.877)	(23.392.071.850)	-	(26.634.345.914)
Dampak penyesuaian proforma	-	-	-	23.852.581.727	23.852.581.727
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN SETELAH DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA	(2.781.764.187)	(460.509.877)	(23.392.071.850)	23.852.581.727	(2.781.764.187)
JUMLAH RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik entitas induk Kepentingan non-pengendali	(2.741.176.138)	(460.509.877)	(22.960.094.778)	23.420.604.655	(2.741.176.138)
	(40.588.049)	-	-	-	(40.588.049)
JUMLAH	(2.781.764.187)	(460.509.877)	(22.960.094.778)	23.420.604.655	(2.781.764.187)
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik entitas induk Kepentingan non-pengendali	(2.741.176.138)	(460.509.877)	(23.392.071.850)	23.852.581.727	(2.741.176.138)
	(40.588.049)	-	-	-	(40.588.049)
JUMLAH	(2.781.764.187)	(460.509.877)	(23.392.071.850)	23.852.581.727	(2.781.764.187)

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

Mengingat bahwa BIPP dan TDI merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, maka rencana akuisisi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi POJK No. 42/2020 dan mengingat BIPP dan TDI sebagai pihak yang akan melakukan transaksi dengan Perseroan juga dikendalikan oleh pengendali yang sama dengan Perseroan yaitu oleh Louise 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 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono (*A member of Nexia International*) nilai buku ekuitas Perseroan adalah sebesar negatif Rp51.837.388.120,- lima puluh satu miliar delapan ratus tiga puluh tujuh tiga ratus delapan puluh delapan seratus dua puluh Rupiah) dan nilai aset Perseroan adalah sebesar Rp512.751.195,- (lima ratus dua belas juta tujuh ratus lima puluh satu ribu seratus sembilan puluh lima Rupiah). Selanjutnya berdasarkan PPJB GS dan PPJB BS, nilai keseluruhan transaksi pada Rencana Akuisisi tersebut adalah sebesar Rp108.209.560.000,- (seratus delapan miliar dua ratus sembilan juta lima ratus enam puluh ribu 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 Rp108.209.560.000,- (seratus delapan miliar dua ratus sembilan juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah) yang mencerminkan 18.141,89% (delapan belas ribu seratus empat puluh satu koma delapan puluh sembilan persen) dari nilai aset Perseroan per tanggal 31 Desember 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 24 Maret 2022 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 Rp15.000,- (lima belas ribu Rupiah) ("**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 yaitu:
 - a). Telah diperolehnya seluruh persetujuan yang diperlukan oleh Sutan Agri Resources, Pte. Ltd. untuk pembelian saham pada PUI;
 - b). Telah diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan guna memenuhi ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundangan yang berlaku;
 - c). Telah diperolehnya persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga yang disyaratkan, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari para kreditur dari masing-masing Pihak dan/atau PUI berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dimana masing-masing Pihak dan/atau PUI merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan/atau dimana aset-aset masing-masing Pihak dan/atau PUI terikat atau menjadi obyek dalam perjanjian tersebut (jika disyaratkan);
 - d). Telah dilakukan pengumuman di koran mengenai rencana pengambilalihan dalam PUI dan pengumuman tertulis kepada karyawan PUI sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) juncto Pasal 127 ayat (8) UUPT;
 - e). PUI telah memberikan pernyataan tertulis bahwa tidak ada keberatan atau klaim dari kreditur maupun karyawan PUI;
 - f). Diperolehnya persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham PUI yang menyetujui antara lain: (i) Penjualan dan pengalihan SYAD kepada Sutan Agri Resources, Pte. Ltd.; dan (ii) keputusan-keputusan lainnya yang diperlukan dan/atau disyaratkan untuk penyelesaian setiap transaksi yang diatur dalam PPJB PUI ini;
 - g). Telah dipenuhinya seluruh syarat-syarat berdasarkan ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan jual beli dan pengalihan SYAD dan pelaksanaan ketentuan lainnya sebagaimana dimaksud dalam PPJB PUI ini, termasuk tetapi tidak terbatas jika masih diperlukan persetujuan dari instansi penanaman modal.

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)	(%)
Modal Dasar	5	5	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
Chimical Asia Corp. PTE LTD.	4	4	80,00
Debora Wahjutirto Tanoyo	1	1	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5	5	100,00
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. 02 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//PMA/2007 jo. Perubahan terakhir No. 531/1/IU//PMA/INDUSTRI/2010 tanggal 28 Oktober 2010 tentang izin usaha penanaman modal asing.

Anggaran Dasar PUI telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir dengan Akta 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 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0139769.AH.01.11 Tahun 2016 tanggal 23 November 2016 ("Akta No. 25 Tanggal 11 November 2016").

Sesuai pasal 3 Akta 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 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0139769.AH.01.11 Tahun 2016 tanggal 23 November 2016, 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 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0119570.AH.01.11 Tahun 2017 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)	(%)
Modal Dasar	350.000	321.510.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Magna Investama Mandiri Tbk	185.412	170.319.463.200	94,10
Komoditas Trading Pte, Ltd	11.619	10.673.213.400	5,90
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	197.031	180.992.676.600	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	152.969	140.517.323.400	

Ikhtisar data Keuangan PUI

Laporan posisi keuangan disusun berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 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)

	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Aset Lancar	420.603.177	409.114.296
Aset Tidak Lancar	76.074.144	6.143.077.772
Jumlah Aset	496.677.321	5.552.192.068
Liabilitas Jangka Pendek	50.391.600.000	55.758.836.617
Liabilitas Jangka Panjang		-
Jumlah Liabilitas	50.391.600.000	55.758.836.617
Jumlah Defisiensi Modal	(49.894.922.679)	(49.206.644.549)
Laporan Laba Rugi		
Laba (Rugi) Usaha	(605.378.464)	(4.718.590.633)
Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	(688.278.130)	56.889.767.961

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).

PUI melakukan penghentian seluruh kegiatan operasional dengan memperhatikan kondisi keuangan Perseroan dan dalam rangka restrukturisasi operasional dan keuangan melalui pelepasan aset tetap. Penghentian seluruh kegiatan usaha operasional PUI sudah dilakukan sejak tanggal 30 Desember 2019.

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 Li.

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 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja Suhartono

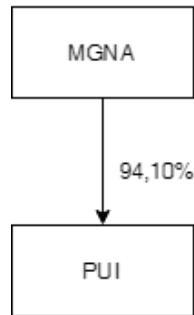
(*A member of Nexia International*) nilai buku ekuitas Perseroan adalah sebesar negatif Rp51.837.388.121,- (lima puluh satu miliar delapan ratus tiga puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu seratus dua puluh satu Rupiah) dan nilai aset Perseroan adalah sebesar Rp512.751.195,- (lima ratus dua belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah). Selanjutnya berdasarkan PPJB PUI, nilai transaksi pada Rencana divestasi tersebut adalah sebesar Rp15.000,- (lima belas ribu Rupiah).

Dalam hal rencana divestasi yang akan dilakukan oleh dengan asumsi bahwa Perseroan akan membayarkan sebesar Rp15.000,- (lima belas ribu Rupiah) yang mencerminkan 0,0025% (nol koma nol nol dua puluh lima persen) dari nilai aset Perseroan per 31 Desember 2021, maka rencana divestasi tersebut bukan termasuk sebagai transaksi material.

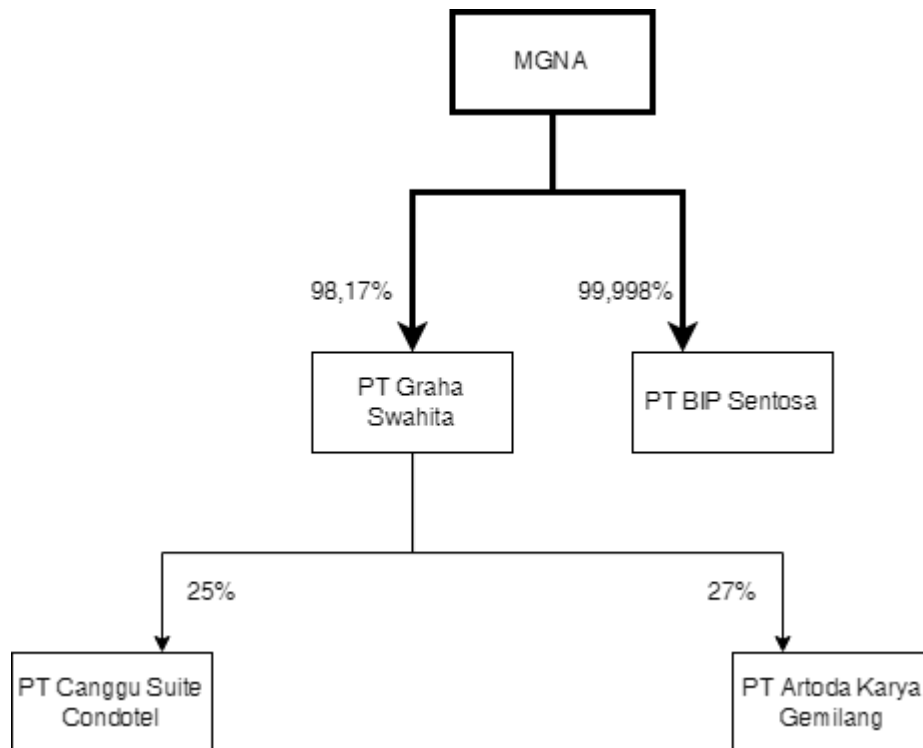
Berdasarkan hasil laporan KJPP FAST, transaksi divestasi yang dilakukan merupakan transaksi yang tidak wajar.

**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 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 yang diterbitkan oleh KJPP FAST tanggal 18 April 2022 dengan No. Laporan 00039/2.0074-02/BS/05/0097/1/IV/2022 dan No. Laporan 00040/2.0074-02/BS/05/0097/1/IV/2022, 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 31 Desember 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 diatas, serta dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi nilai dan dengan berpedoman pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan, maka opini Nilai Pasar 94,10% saham penyertaan PT Magna Investama Mandiri Tbk pada PUI per tanggal 31 Desember 2021, adalah IDR 0,- (Nol Rupiah).

2. **Penilaian Saham GS dan BS**

- **Objek Penilaian**
Objek Penilaian dimaksud adalah 98,17% saham GS dan 99,998% 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 31 Desember 2021.
- **Pendekatan Penilaian**
Pendekatan yang digunakan dalam penilaian 98,17% saham GS dan 99,998% saham BS 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 31 Desember 2021 adalah :
 - 98,17% saham GS : IDR 44.357.561.435,-
(Empat Puluh Empat Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Enam Puluh Satu Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Lima Rupiah)
 - 99,998% saham BS : IDR 35.489.437.255,-
(Tiga Puluh Lima Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Lima Puluh Lima Rupiah)

B. Laporan Pendapat Kewajaran

Ringkasan Laporan Penilaian atas pendapat kewajaran atas rencana transaksi divestasi dan akuisisi oleh KJPP FAST tanggal 18 April 2022 dengan No. Laporan 00041/2.0074-02/BS/05/0097/1/IV/2022 dan No. Laporan 00042/2.0074-02/BS/05/0097/1/IV/2022 sebagai berikut:

1. **Pendapat Kewajaran atas rencana transaksi Divestasi**

▪ **Pihak-pihak yang bertransaksi**

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

Transaksi Divestasi Saham:

Pihak Pembeli : Sutan Agri Resources Pte. Ltd.

Pihak Penjual : Perseroan

▪ **Objek Rencana Transaksi Pendapat Kewajaran**

Objek Rencana Transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini adalah 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.

▪ **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.

▪ **Tanggal Efektif (Cut-Off Date) Pendapat Kewajaran**

Tanggal efektif (*cut-off date*) atas Pendapat Kewajaran dari Rencana Transaksi tersebut adalah pada tanggal 31 Desember 2021, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per tanggal 31 Desember 2021.

▪ **Kondisi Pembatas**

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

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

1. Tidak ada perubahan yang material mengenai kondisi politik, ekonomi, hukum atau undang-undang yang akan mempengaruhi aktivitas Perseroan, industri atau negara atau wilayah di mana Perseroan beroperasi.

2. Tidak ada perubahan yang material mengenai tarif pajak, bea cukai, nilai tukar mata uang, dan suku bunga yang dipergunakan dalam asumsi proyeksi yang dapat mempengaruhi secara material kinerja Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
3. Tidak ada perubahan yang material pada struktur dan aktivitas utama Perseroan atau pada sumber utama penghasilan Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
4. Tidak ada perubahan yang material pada manajemen Perseroan, kecuali yang telah diungkapkan.
5. Tidak ada hambatan-hambatan yang berarti yang berasal dari perselisihan industri, atau pengadaan tenaga kerja atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.
6. Tidak terdapat perubahan-perubahan yang signifikan atas kondisi pasar dan harga dari produk-produk serta jasa-jasa yang saat ini dihasilkan Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.
7. Tidak ada perubahan yang material terhadap struktur biaya maupun beban-beban lain atas Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.
8. Tidak ada pembelian aset tetap yang material selain yang diproyeksikan.
9. Tidak ada pengecualian atas pencadangan yang harus dibuat, kecuali yang telah diproyeksikan, atas kewajiban kontinjen atau arbitrase litigasi terhadap ancaman atau sebaliknya, piutang tak tertagih yang luar biasa, kontrak atau aset lain yang belum dipenuhi.
10. Tidak ada perubahan yang material terhadap perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang ada.
11. Pencapaian kinerja keuangan Perseroan selama periode proyeksi akan digunakan seluruhnya untuk pengembangan Perseroan sebagaimana telah diproyeksikan selama periode proyeksi dan tidak digunakan untuk kepentingan-kepentingan lainnya.
12. Tidak terdapat penggunaan dana atau transaksi afiliasi yang secara signifikan dapat mempengaruhi operasi Perseroan.
13. Rencana bisnis Perseroan berjalan sesuai yang telah direncanakan dan diproyeksikan.
14. Pendapat Kewajaran ditujukan untuk kepentingan manajemen Perseroan, dan pihak lain yang terkait secara langsung, dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi, dimana Pendapat Kewajaran tersebut akan digunakan untuk membantu manajemen dalam proses keterbukaan informasi yang terkait dengan Rencana Transaksi, dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain, untuk kepentingan lain atau dicetak ulang, disebarluaskan, dikutip, atau dirujuk pada setiap saat, dengan cara atau untuk tujuan apapun tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari kami. Pendapat Kewajaran bukan merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Rencana Transaksi, dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.
15. Kejadian-kejadian yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran mungkin mempunyai pengaruh signifikan terhadap penilaian kinerja Perseroan selama periode proyeksi. Kami tidak berkewajiban untuk memperbaharui laporan ini atau untuk merevisi analisis dikarenakan kejadian dan transaksi yang terjadi setelah tanggal efektif analisis yang digunakan, yaitu tanggal 31 Desember 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 Perusahaan yang sahamnya akan dijual, dan melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan dan PUI. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan evaluasi keuangan dan penilaian atas kewajaran (arms-length) dari Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, sebagai suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang ada untuk Perseroan.

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

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

▪ **Pendekatan dan Prosedur Analisis Kewajaran**

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

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

▪ **Analisis atas Kewajaran Rencana Transaksi**

1. Berdasarkan analisis manfaat dan risiko, manfaat dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah (i) Melalui pelaksanaan divestasi, Perseroan dapat melepaskan anak usaha yang sudah tidak sesuai dengan strategi bisnis Perseroan. Sementara risiko dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah apabila Perseroan tidak melakukan akuisisi terhadap perusahaan lain, maka Perseroan tidak akan memiliki pendapatan apapun.
2. Berdasarkan analisis keuntungan dan kerugian, keuntungan dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah (i) Melalui pelaksanaan divestasi, Perseroan dapat melepaskan anak usaha yang sudah tidak sesuai dengan strategi bisnis Perseroan, sehingga mengurangi jumlah kerugian yang dialami Perseroan. Sementara kerugian dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa Perseroan tidak memiliki kegiatan apapun di masa yang akan datang, sehingga Perseroan tidak akan memiliki pendapatan apapun.
3. Tidak terdapat analisis industri, karena Perseroan adalah holding company yang tidak melakukan operasional tersendiri. Pendapatan Perseroan berasal dari PUI. Pada tanggal 1 Januari 2020 – 31 Desember 2021, Perseroan tidak memiliki pendapatan, karena PUI sebagai satu-satunya anak perusahaan Perseroan telah menghentikan kegiatan operasinya sejak 30 Desember 2019, sehingga pada tahun 2020 dan 2021 sudah tidak terdapat penjualan.
4. Berdasarkan laporan penilaian yang dilakukan oleh KJPP FAST terhadap nilai pasar perusahaan yang akan didivestasi sebagaimana termuat laporan penilaian saham PUI dengan tanggal penilaian 31 Desember 2021 yang dinilai oleh KJPP FAST sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00034/2.0074-02/BS/05/0097/1/III/2022 tertanggal 23 Maret 2022, dengan nilai pasar 94,10% saham PUI: IDR0,- Apabila nilai ini dibandingkan dengan nilai transaksi yang akan dilakukan Perseroan dengan nilai sebesar : 94,10% saham PUI : IDR15.000,- Dengan demikian terdapat simpangan total yang tidak dapat dibandingkan dari nilai pasar, karena nilai pasar IDR0,- Berdasarkan POJK 35/2020, nilai transaksi tidak boleh melebihi batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari nilai pasarnya. Mengingat nilai divestasi saham PUI oleh Perseroan tersebut terdapat simpangan yang tidak dapat dibandingkan dengan nilai pasarnya, maka transaksi 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 sama dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat profitabilitas historisnya, karena PUI sebelum transaksi sudah tidak beroperasi dan tidak ada pendapatan. 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 sama dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat

likuiditas historisnya, karena PUI sebelum transaksi sudah tidak beroperasi dan tidak ada pendapatan. 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 tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat likuiditas historisnya, karena likuiditas lancarnya jumlahnya menurun setelah transaksi. 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 margin kotor, margin laba sebelum bunga dan pajak dan margin laba bersih antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi tidak mengalami perubahan karena sama sama tidak beroperasi, sehingga dapat diindikasikan juga bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat profitabilitas Perseroan adalah sama.

Sedangkan dari sisi rentabilitas, rata-rata proyeksi ROE (return on equity), dan ROIC (return on invested capital) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi secara rata – rata mengalami peningkatan, dimana pada tahun 2022 terdapat laba bersih yang berasal dari pendapatan lain-lain, yaitu dari penyesuaian karena rugi di proforma lebih kecil dari laporan keuangan audit per 31 Desember 2021.

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 mengalami peningkatan selama periode proyeksi. 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 1525,98%, 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 (meningkat).

Secara umum dampak keuangan setelah Rencana Transaksi menjadi lebih baik.

7. Berdasarkan proforma laporan keuangan Perseroan atas Rencana Transaksi, tingkat profitabilitas dari pengukuran margin kotor, margin laba sebelum bunga dan pajak dan margin laba bersih Perseroan antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi tidak dapat dibandingkan secara rasio, karena pendapatan tahun 2021 tidak ada (Rp0).

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, dan rasio cepat meningkat signifikan setelah Rencana Transaksi.

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 8,49% (imbal hasil obligasi pemerintah berdenominasi Rupiah per 31 Desember 2021 dengan jatuh tempo lebih dari 10 tahun, sumber: Indonesia Bond Pricing Agency), premi risiko ekuitas 6,12% (sumber: studi Prof. Aswath Damodaran dari New York University, <http://www.damodaran.com>, selanjutnya disebut "Damodaran"), beta unlevered 0,7370 (industri farming/agriculture, sumber: Damodaran), default spread 1,62% (sumber: Damodaran), dan DER industri 46,83% (industri farming/agriculture, sumber: Damodaran).

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. Hal ini mengindikasikan bahwa Rencana Transaksi berpotensi memberikan dampak positif sebesar Rp840.995.072,-, dan memberikan nilai tambah bagi Perseroan.

▪ **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.

2. Pendapat Kewajaran atas rencana transaksi Akuisisi

▪ **Pihak-pihak yang bertransaksi**

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

Transaksi Akuisisi Saham

Pihak Pembeli : Perseroan

Pihak Penjual : - PT Tri Daya Investindo, selaku pemilik saham GS dan BS
- BIPP, selaku pemilik saham BS

▪ **Obyek Rencana Transaksi Pendapat Kewajaran**

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

- 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 42.199 (empat puluh dua ribu seratus sembilan puluh sembilan) saham yang merupakan 99,998% (sembilan puluh sembilan koma sembilan ratus sembilan puluh delapan persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BS.

▪ **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.

▪ **Tanggal Efektif (Cut-Off Date) Pendapat Kewajaran**

Tanggal efektif (cut-off date) atas Pendapat Kewajaran dari Rencana Transaksi tersebut adalah pada tanggal 31 Desember 2021, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per tanggal 31 Desember 2021.

▪ **Kondisi Pembatas**

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran, kami mendasarkan analisis kami terhadap proyeksi keuangan yang disusun oleh manajemen Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Perseroan pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen Perseroan di masa yang akan datang. Di samping itu, berbagai informasi dan saran yang

relevan diberikan oleh manajemen Perseroan sehubungan dengan perubahan-perubahan pada setiap faktor dalam jangka waktu yang telah ditetapkan juga turut menjadi bahan pertimbangan.

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

1. Tidak ada perubahan yang material mengenai kondisi politik, ekonomi, hukum atau undang-undang yang akan mempengaruhi aktivitas Perseroan, industri atau negara atau wilayah di mana Perseroan beroperasi.
2. Tidak ada perubahan yang material mengenai tarif pajak, bea cukai, nilai tukar mata uang, dan suku bunga yang dipergunakan dalam asumsi proyeksi yang dapat mempengaruhi secara material kinerja Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
3. Tidak ada perubahan yang material pada struktur dan aktivitas utama Perseroan atau pada sumber utama penghasilan Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
4. Tidak ada perubahan yang material pada manajemen Perseroan, kecuali yang telah diungkapkan.
5. Tidak ada hambatan-hambatan yang berarti yang berasal dari perselisihan industri, atau pengadaan tenaga kerja atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.
6. Tidak terdapat perubahan-perubahan yang signifikan atas kondisi pasar dan harga dari produk-produk serta jasa-jasa yang saat ini dihasilkan Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.
7. Tidak ada perubahan yang material terhadap struktur biaya maupun beban-beban lain atas Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.
8. Tidak ada pembelian aset tetap yang material selain yang diproyeksikan.
9. Tidak ada pengecualian atas pencadangan yang harus dibuat, kecuali yang telah diproyeksikan, atas kewajiban kontinjen atau arbitrase litigasi terhadap ancaman atau sebaliknya, piutang tak tertagih yang luar biasa, kontrak atau aset lain yang belum dipenuhi.
10. Tidak ada perubahan yang material terhadap perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang ada.
11. Pencapaian kinerja keuangan Perseroan selama periode proyeksi akan digunakan seluruhnya untuk pengembangan Perseroan sebagaimana telah diproyeksikan selama periode proyeksi dan tidak digunakan untuk kepentingan-kepentingan lainnya.
12. Tidak terdapat penggunaan dana atau transaksi afiliasi yang secara signifikan dapat mempengaruhi operasi Perseroan.
13. Rencana bisnis Perseroan berjalan sesuai yang telah direncanakan dan diproyeksikan.
14. Pendapat Kewajaran ditujukan untuk kepentingan manajemen Perseroan, dan pihak lain yang terkait secara langsung, dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi, dimana Pendapat Kewajaran tersebut akan digunakan untuk membantu manajemen dalam proses keterbukaan informasi yang terkait dengan Rencana Transaksi, dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain, untuk kepentingan lain atau dicetak ulang, disebarluaskan, dikutip, atau dirujuk pada setiap saat, dengan cara atau untuk tujuan apapun tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari kami. Pendapat Kewajaran bukan merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Rencana Transaksi, dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.
15. Kejadian-kejadian yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran mungkin mempunyai pengaruh signifikan terhadap penilaian kinerja Perseroan selama periode proyeksi. Kami tidak berkewajiban untuk memperbaharui laporan ini atau untuk merevisi analisis dikarenakan kejadian dan transaksi yang terjadi setelah tanggal efektif analisis yang digunakan, yaitu tanggal 31 Desember 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 Perusahaan yang sahamnya akan dibeli, dan melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan, SO, GS, dan BS. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan

dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan evaluasi keuangan dan penilaian atas kewajaran (arms-length) dari Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, sebagai suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang ada untuk Perseroan.

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

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

▪ **Pendekatan dan Prosedur Analisis Kewajaran**

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

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

▪ **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) GS dan BS 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. Sementara risiko dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa risiko bisnis dari adanya rencana akuisisi pada GS dan BS 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 GS dan BS 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 GS dan BS yang bergerak dibidang usaha perhotelan dan apartemen sewa adalah merupakan entitas dengan prospek usaha yang sangat baik. Sementara kerugian dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa imbal hasil (return) atas investasi melalui rencana akuisisi pada GS dan BS 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 hotel di Bali, awal aktivitas bisnis di awal kuartal kedua tahun 2021 cukup membantu kinerja hotel dibandingkan dengan periode yang sama di tahun 2020. Peningkatan ini tidak hanya terjadi pada tingkat hunian, tetapi juga di sisi harga harian rata-rata bulanan (ADR). Sejak Juni 2020, ADR hotel di Bali terus meningkat. Mempertahankan tren positif tersebut sangat menantang, terutama karena penyebaran pandemi tidak terkendali. Hal ini menjadi tantangan dengan meningkatnya jumlah kasus Covid-19 di Indonesia dalam beberapa minggu terakhir. Saat ini masih banyak kegiatan baik untuk pariwisata maupun MICE di Bali. Adanya protokol kesehatan yang harus diikuti oleh semua

pemangku kepentingan membuat pengusaha hotel berinovasi untuk semua kegiatan termasuk MICE. Banyak kegiatan yang dilakukan secara hybrid, sehingga meskipun secara volume masih berkurang, kegiatan tersebut masih ada dan memberikan pendapatan untuk hotel. Perkembangan tingkat hunian hotel bintang 4 cenderung mengalami tren yang sama pada 2017 hingga awal tahun 2020, yaitu berkisar antara 40,00% sampai 80,00%. Tingkat hunian hotel bintang 4 di tahun 2020 mengalami penurunan yang signifikan hingga mencapai nilai terendah kurang lebih 5,00%. Hal tersebut merupakan dampak dari pandemi Covid-19 dan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang diterapkan pemerintah Bali. Akan tetapi tren kenaikan kembali terlihat pada akhir tahun 2020 hingga bulan Juni 2021. Hal ini dapat menjadi awal perkembangan tingkat hunian hotel bintang 4 hingga kondisi kembali normal.

Sementara itu Permintaan apartemen sewa di Jakarta mengalami perlambatan dalam tiga tahun terakhir. Kondisi ini semakin diperparah dengan adanya pandemi Covid-19 pada awal tahun 2020. Sejak triwulan III-2021 tidak ada proyek baru yang diperkenalkan, sehingga secara total hanya ada lima proyek baru di tahun 2021 yaitu menambah 1.810 unit pasokan. Di sisi lain terdapat enam proyek dengan total 2.218 unit telah selesai di akhir tahun 2021. Tingkat penerimaan pada industri properti apartemen tetap peningkatan sebesar 0,23% (qoq) atau 0,28% (yoy) menjadi sebesar 87,5% pada triwulan IV-2021. Peningkatan pada triwulan IV tahun 2021 ini terjadi karena adanya 516 unit yang terjual, yaitu 2,6 kali lipat lebih tinggi dari penjualan triwulan III-2021 dan merupakan penjualan tertinggi tahun ini. Pemulihan ini adalah hasil dari lebih banyak pembeli potensial yang menjadi lebih percaya diri saat situasi pandemic membaik.

- 4) Berdasarkan laporan penilaian yang dilakukan oleh KJPP FAST terhadap nilai pasar 2 perusahaan yang akan diakuisi sebagaimana termuat dalam laporan penilaian saham GS dan BIPS dengan tanggal penilaian 31 Desember 2021 yang dinilai oleh KJPP FAST sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00033/2.0074-02/BS/05/0097/1/III/2022 tertanggal 23 Maret 2022, dengan nilai pasar masing masing adalah sebagai berikut:

Akuisisi:

- 98,17% saham GS : IDR44.375.561.435,-
- 99,998% saham BS : IDR35.489.437.255,-

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

Akuisisi:

- 98,17% saham GS : IDR66.010.560.000,-
- 99,998% saham BS : IDR42.199.000.000,-

Dengan demikian terdapat simpangan total sebesar 35,49% dari nilai pasar, dengan rincian sebagai berikut:

Proposed transaction - acquisition	Grha Swahita (GS)	
Market value		44.375.561.435
Transaction value		66.010.560.000 is 48,75% of market value
Materiality		-132,85%
Fraction of ownership		98,17%
Proposed transaction - acquisition	BIP Sentosa (BIPS)	
Market value		35.489.437.255
Transaction value		42.199.000.000 is 18,91% of market value
Materiality		-84,93%
Fraction of ownership		99,998%
Proposed transaction - TOTAL	GS dan BIPS	
Market value		79.864.998.690
Transaction value		108.209.560.000 is 35,49% of market value
Materiality		-217,78%

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 48,75% dari nilai pasarnya, dan nilai akuisisi saham BIP terdapat simpangan

sebesar 18,91% dari nilai pasarnya, sehingga secara total terjadi simpangan 35,49% 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 secara umum 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.
- Berdasarkan perbandingan rasio tingkat likuiditas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat likuiditas sebelum Rencana Transaksi lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat likuiditas historisnya, dan setelah Rencana Transaksi Transaksi lebih tinggi 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. 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 ROA dan ROIC 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 1448,38%, dan DER mengalami penurunan sebesar 772,77%, sehingga dapat diindikasikan bahwa terdapat dampak terhadap tingkat solvabilitas antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi, yaitu rasio utang menurun.
- 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 (Rp0).
- 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.
- 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, rasio cepat dan rasio lancar meningkat, namun masih dibawah 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 8,49% (imbal hasil obligasi pemerintah berdenominasi Rupiah per 31 Desember 2021 dengan jatuh tempo lebih dari 10 tahun, sumber: Indonesia Bond Pricing Agency), premi risiko ekuitas 6,12% (sumber: studi Prof. Aswath Damodaran dari New York University, <http://www.damodaran.com>, selanjutnya disebut "Damodaran"), beta unlevered 0,6894 (industri hotel, sumber: Damodaran), default spread 1,68% (sumber: Damodaran), dan DER industri 69,13% (industri hotel/gaming, sumber: Damodaran). 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. Hal ini mengindikasikan bahwa Rencana Transaksi berpotensi memberikan dampak positif dan memberikan nilai tambah bagi Perseroan, sebesar Rp6.860.915.248

▪ 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 (A member of Nexia International) dengan rekan Sugito Wibowo AP.0128
Penilai Independen	: KJPP FAST (Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekan) dengan rekan Ir. Suzy Israwati, MAPPI (Cert.) : KJPP Ihot Dollar & Raymond dengan rekan Sulistyawati Sendjaja, MM, MAPPI (Cert.)
Konsultan Hukum	: Soemarjono, Herman dan Rekan dengan rekan Soemarjono S. S.H.

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. 17/2020 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 Senin, tanggal 9 Mei 2022 yang bertempat di Graha BIP Lt. 11, Jl. Jend Gatot Subroto Kav. 23, Jakarta 12930.

Mata acara RUPSLB adalah sebagai berikut:

1. Persetujuan atas perubahan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan mengenai Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan;
2. Persetujuan atas penerbitan nilai nominal baru yang mengakibatkan klasifikasi saham dalam Perseroan;
3. Persetujuan atas rencana 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 atas perubahan Anggaran Dasar Perseroan;
5. Persetujuan perubahan susunan kepengurusan Perseroan;
6. Persetujuan untuk melakukan Transaksi Material sesuai ketentuan POJK No. 17/2020 dan Transaksi Afiliasi serta Transaksi Benturan Kepentingan sesuai ketentuan POJK No. 42/2020;
7. Persetujuan divestasi saham PT Padi Unggul Indonesia yang dimiliki Perseroan sehubungan dengan dilakukan Perubahan Kegiatan Usaha dari Perseroan.

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

- a). RUPSLB dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang memiliki lebih dari $\frac{2}{3}$ (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 $\frac{2}{3}$ (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 $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (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 untuk Mata Acara 2, 3 dan 5 adalah:

- a). RUPSLB dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang memiliki lebih dari $\frac{1}{2}$ (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 $\frac{1}{2}$ (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 $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (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 6 dan 7 yang memerlukan persetujuan Pemegang Saham Independen, adalah:

- a) RUPSLB dapat dilangsungkan jika RUPSLB dihadiri oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (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 $\frac{1}{2}$ (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 $\frac{1}{2}$ (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 $\frac{1}{2}$ (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	Senin	21 Maret 2022
2.	Pengumuman RUPSLB & Keterbukaan Informasi di koran/ web BEI dan web Emiten serta penyampaian bukti pengumuman ke OJK	Senin	28 Maret 2022
3.	Revisi Pengumuman RUPSLB	Selasa	12 April 2022
4.	Pemanggilan RUPSLB	Kamis	14 April 2022
4.	Perubahan dan/atau Tambah Informasi atas Keterbukaan Informasi di koran/ web BEI dan web Emiten serta penyampaian bukti pengumuman ke OJK	Rabu	27 April 2022
5.	RUPSLB	Senin	9 Mei 2022
6.	Pengumuman Ringkasan Risalah RUPSLB di web BEI, aplikasi eASY.KSEI dan web Emiten.	Selasa	10 Mei 2022
7.	Pengesahan Menteri Hukum & HAM RI	Selasa	10 Mei 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. 2C,
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, 27 April 2022

Direksi Perseroan