

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT LIPPO KARAWACI TBK.**

Dalam rangka memenuhi Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama dan Peraturan OJK No.31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.



PT Lippo Karawaci Tbk.

Berkedudukan di Tangerang, Banten, Indonesia

Kegiatan Usaha:

Mengusahakan perusahaan *real estate* dan *urban development* dan sarana penunjangnya serta menjalankan usaha dalam bidang jasa termasuk pembangunan perumahan, perkantoran, perindustrian, perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, fasilitas umum, *hospitality*, pelayanan kesehatan beserta fasilitasnya, baik secara langsung maupun melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal sehubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan dalam perusahaan lain.

Kantor

Menara Matahari Lt. 22
Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Lippo Karawaci 1200, Tangerang 15811 - Banten
Telepon: (021) 2566 9000; Faksimile: (021) 2566 9098/99
www.lippokarawaci.co.id

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN, KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

DEFINISI

- Anak Perusahaan Penjamin : Sentra, Wisma, Mega, dan Prima, masing-masing merupakan anak perusahaan Perseroan yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) terkait dengan penerbitan Obligasi Baru.
- Bapepam dan LK : Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010, tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan yang dahulu dikenal sebagai Bapepam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan terhitung sejak tanggal 31 Desember 2012 berdasarkan Undang-undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, fungsi, tugas dan wewenangnya telah dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan.
- Direktur : Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
- Hutang Antar Perusahaan : Perjanjian Hutang antara Theta dengan Kemang, Perjanjian Hutang antara Kemang dengan Perseroan, Perjanjian Hutang antara Kemang dengan Prima dan Perjanjian Hutang antara Kemang dengan Mega.
- Hutang antara Kemang dengan Mega : Hutang Antar Perusahaan antara Kemang sebagai pihak yang memberi pinjaman, dengan Mega sebagai pihak yang menerima pinjaman, sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Obligasi Baru.
- Hutang antara Kemang dengan Perseroan : Hutang Antar Perusahaan antara Kemang sebagai pihak yang memberi pinjaman, dengan Perseroan sebagai pihak yang menerima pinjaman, sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Obligasi Baru.
- Hutang antara Kemang dengan Prima : Hutang Antar Perusahaan antara Kemang sebagai pihak yang memberi pinjaman, dengan Prima sebagai pihak yang menerima pinjaman, sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Obligasi Baru.
- Hutang antara Theta dengan Kemang : Hutang Antar Perusahaan antara Theta sebagai pihak yang memberi pinjaman, dengan Kemang sebagai pihak yang menerima pinjaman, sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Obligasi Baru.
- Jaminan Perusahaan : Jaminan Perusahaan adalah jaminan perusahaan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin dalam rangka penerbitan Obligasi Baru.
- Kemang : Theta Kemang Pte. Ltd., perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Singapura, berkedudukan di Singapura.

Komisaris	:	Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Kurs Tengah	:	Kurs tengah Bank Indonesia per tanggal 30 September 2019 sebesar Rp14.174,00 (empat belas ribu seratus tujuh puluh empat Rupiah) /USD.
Mega	:	PT Megapratama Karya Persada, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Tangerang.
Obligasi Baru	:	Obligasi senior (<i>senior notes</i>) dalam mata uang U.S. Dollar dengan jumlah pokok sebesar USD325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat) dengan tingkat bunga sebesar 8,125% yang akan jatuh tempo pada tahun 2025 yang diterbitkan oleh Theta pada tanggal 22 Januari 2020, yang dengan tanpa syarat (<i>unconditionally</i>) dan tanpa dapat ditarik kembali (<i>irrevocably</i>) dijamin dengan Jaminan Perusahaan, sebagaimana diatur berdasarkan Akta <i>Indenture</i> tanggal 22 Januari 2020, yang dibuat antara Perseroan, Theta, Anak Perusahaan Penjamin dan DB Trustees (Hong Kong) Limited.
Obligasi 2022	:	Obligasi atau <i>Notes</i> dalam jumlah sebesar dengan jumlah pokok sebesar USD410.000.000 (empat ratus sepuluh juta Dollar Amerika Serikat) dengan bunga 7% (tujuh persen) yang akan jatuh tempo pada tahun 2022 yang diterbitkan oleh Theta pada tanggal 11 April 2014 sebagaimana ditambah dan diubah berdasarkan Perjanjian <i>Trust</i> tertanggal 16 Februari 2016 dan 10 Agustus 2016, yang dengan tanpa syarat (<i>unconditionally</i>) dan tanpa dapat ditarik kembali (<i>irrevocably</i>) dijamin dengan Jaminan Perusahaan.
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	:	Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam dan LK ke Otoritas Jasa Keuangan, sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang No. 21 Tahun 2011, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
Pemegang Saham Perseroan	:	Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek.
Penilai Independen	:	Kantor Jasa Penilai Publik Ruky, Safrudin & Rekan, penilai Independen yang memiliki ijin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia

No.1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dahulu Bapepam-LK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari No. STTD.PB-12/PM.2/2018 yang memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

- Peraturan No. IX.E.1 : Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009, tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
- Peraturan No. IX.E.2 : Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 Nopember 2011, tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
- POJK No.31/2015 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 Tentang Keterbukaan Atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik.
- Perseroan : PT Lippo Karawaci Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Tangerang.
- Prima : PT Primakreasi Propertindo, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Tangerang.
- Purchase Agreement* Theta : Perjanjian yang ditandatangani pada tanggal 14 Januari 2020 oleh dan antara (i) Theta selaku penerbit Obligasi Baru, (ii) Citigroup Global Markets Singapore Pte. Ltd., Deutsche Bank AG, Cabang Singapura, Credit Suisse (Singapore) Limited, BNP Paribas, CIMB Bank Berhad Labuan Offshore Branch dan Mandiri Securities Pte. Ltd. selaku *Joint Bookrunners*, dan (iii) Sentra, Wisma, Prima, Mega dan Perseroan selaku pemberi jaminan perusahaan dalam penerbitan Obligasi Baru.
- Subscription Agreement* Theta : Perjanjian antara Theta dan Kemang, sebagai perusahaan, dimana Theta mengambil bagian sebanyak 163.080.000 (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu) saham preferen seri F atau yang seluruhnya sejumlah USD163.080.000 (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu Dollar Amerika Serikat), yang dikeluarkan oleh Kemang.
- Sentra : PT Sentra Dwimandiri suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.
- SGX-ST : *Singapore Exchange Securities Trading Limited.*
- Theta atau Penerbit : Theta Capital Pte. Ltd., perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Singapura, berkedudukan di Singapura.

Transaksi	:	Transaksi yang dilakukan adalah sebagai berikut: a. transaksi penerbitan Obligasi Baru oleh Theta; b. pembelian kembali Obligasi 2022; c. Hutang Antar Perusahaan; d. <i>Subscription Agreement</i> Theta; e. <i>Purchase Agreement</i> Theta; dan f. Jaminan Perusahaan.
<i>Indenture</i>	:	Akta <i>Indenture</i> tertanggal 22 Januari 2020 yang dibuat antara Theta, Perseroan, Anak Perusahaan Penjamin dan DB Trustees (Hong Kong) Limited.
Wisma	:	PT Wisma Jatim Propertindo, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan Transaksi yang telah dilaksanakan oleh Perseroan, yaitu:

- a. Transaksi penerbitan Obligasi Baru oleh Theta dan pembelian kembali atas sebagian dari Obligasi 2022, yang merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2;
- b. Pengambilan saham oleh Theta dalam Kemang berdasarkan *Subscription Agreement* Theta, yang merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
- c. Hutang Antara Theta dan Kemang, yang merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
- d. Hutang Antara Kemang dan Perseroan, yang merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
- e. Hutang Antara Kemang dan Prima, yang merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
- f. Hutang Antara Kemang dan Mega, yang merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1; dan
- g. Jaminan Perusahaan yang diberikan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin;

yang seluruhnya merupakan suatu rangkaian transaksi yang tidak terpisahkan.

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada Para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan Transaksi dengan nilai sebesar USD325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp4.606.550.000.000,00 (empat triliun enam ratus enam miliar lima ratus lima puluh juta Rupiah) dengan menggunakan Kurs Tengah, yang merupakan kurang lebih 20.5% (dua puluh koma lima persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2019 yang telah ditelaah secara terbatas (*Limited Review*) oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan ("**Laporan Keuangan 30 Juni 2019**"). Sehingga, Transaksi merupakan transaksi material dengan nilai sebesar lebih dari 20% (dua puluh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan sebagaimana dimaksud dalam butir 2.a Peraturan No. IX.E.2.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI DAN DAMPAK TERHADAP KEUANGAN PERSEROAN

A. TRANSAKSI

1. Alasan dan Latar Belakang

Dalam rangka pendanaan untuk keperluan sebagaimana akan diuraikan di bawah ini, Theta, anak perusahaan yang saat ini seluruh sahamnya dimiliki oleh Perseroan telah menerbitkan Obligasi Baru pada tanggal 22 Januari 2020 yang dicatatkan dan diperdagangkan di SGX-ST.

2. Manfaat Transaksi Terhadap Perseroan

Obligasi Baru akan digunakan untuk melakukan pembelian kembali atas sebagian Obligasi 2022. Penerbitan Obligasi Baru akan memberikan dampak positif terhadap kondisi keuangan Perseroan.

3. Uraian Singkat Mengenai Transaksi

a. Berikut adalah uraian singkat mengenai Obligasi Baru:

1. Obyek Transaksi : Obligasi Baru dan pembelian kembali atas sebagian Obligasi 2022.
2. Penerbit : Theta
3. Nilai : Sebesar USD325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp4.606.550.000.000,00 (empat triliun enam ratus enam miliar lima ratus lima puluh juta Rupiah) dengan menggunakan Kurs Tengah, yang nilainya lebih besar dari 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan namun tidak lebih besar dari 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2019.
4. Jaminan : Obligasi Baru akan dijamin dengan tanpa syarat (*unconditionally*) dan tanpa dapat ditarik kembali (*irrevocably*) dengan Jaminan Perusahaan.
5. Tujuan Penggunaan Dana : Obligasi Baru akan digunakan untuk melakukan pembelian kembali atas sebagian dari Obligasi 2022.
6. Jatuh Tempo Pembayaran : Tanggal 22 Januari 2025.
7. Bunga : Tingkat bunga tetap sebesar 8,125% (delapan koma satu dua lima persen) per tahun.
8. Tanggal pembayaran Bunga : Setiap tanggal 22 Januari dan 22 Juli setiap tahun, dimulai sejak tanggal 22 Juli 2020.

9. Hukum yang berlaku : New York
10. Lembaga penyelesaian Perselisihan : Pengadilan Negara Bagian New York.

b. Nilai Transaksi

Sebagaimana telah diuraikan pada butir a di atas, nilai dari Obligasi Baru yang diterbitkan oleh Theta adalah USD325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp4.606.550.000.000,00 (empat triliun enam ratus enam miliar lima ratus lima puluh juta Rupiah) dengan menggunakan Kurs Tengah, dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,125% (delapan koma satu dua lima persen) per tahun, sehingga secara keseluruhan adalah sebesar 20,5% (dua puluh koma lima persen) dari nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2019, yang melebihi nilai 20% (dua puluh persen) dari nilai ekuitas Perseroan namun tidak mencapai lebih dari 50% (lima puluh persen) dari nilai Ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2019.

- c. *Subscription Agreement* Theta, Hutang antara Theta dengan Kemang, Hutang Antara Kemang dengan Perseroan, Hutang antara Kemang dengan Prima dan Hutang antara Kemang dengan Mega dalam kerangka penggunaan dana hasil penerbitan Obligasi Baru.

Berikut adalah uraian singkat mengenai *Subscription Agreement* Theta, Hutang antara Theta dengan Kemang, Hutang Antara Kemang dengan Perseroan, Hutang antara Kemang dengan Prima dan Hutang antara Kemang dengan Mega

i. *Subscription Agreement* Theta

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Para Pihak | : | Kemang sebagai Perusahaan; dan Theta sebagai Investor. |
| Jumlah Saham | : | 163.080.000 (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu) saham preferen Seri F dengan masing-masing saham bernilai nominal sebesar USD1 (satu Dollar Amerika Serikat). |
| Nilai | : | USD163.080.000 (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu Dolar Amerika Serikat) dimana nilai tersebut akan dilunasi Theta kepada Kemang pada saat penutupan. |
| Hukum yang berlaku | : | Hukum Singapura. |
| Lembaga penyelesaian perselisihan | : | Pengadilan Singapura. |

ii. Hutang antara Theta dengan Kemang:

Para Pihak	:	Theta sebagai Pemberi Pinjaman; dan Kemang sebagai Peminjam.
Nilai Pinjaman	:	USD138.920.000 (seratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh ribu Dollar Amerika Serikat).
Jatuh Tempo Pembayaran	:	Tanggal 22 Januari 2025.
Bunga	:	Tingkat bunga tetap sebesar 8,126% per tahun.
Tanggal pembayaran Bunga	:	Setiap tanggal 22 Januari dan 22 Juli setiap tahunnya.
Jaminan	:	Tanpa jaminan.
Hukum yang berlaku	:	Hukum Negara Singapura.
Lembaga penyelesaian perselisihan	:	Pengadilan Singapura.

iii. Hutang antara Kemang dengan Perseroan:

Para Pihak	:	Kemang sebagai Pemberi Pinjaman; dan Perseroan sebagai Peminjam.
Nilai Pinjaman	:	USD82.000.000 (delapan puluh dua juta Dollar Amerika Serikat)
Jatuh Tempo Pembayaran	:	Tanggal 22 Januari 2025.
Bunga	:	8,9039% per tahun.
Tanggal pembayaran Bunga	:	Setiap tanggal 22 Januari dan 22 Juli setiap tahunnya.
Jaminan	:	Tanpa jaminan.
Hukum yang berlaku	:	Hukum Negara Singapura.
Lembaga penyelesaian perselisihan	:	Pengadilan Singapura.

iv. Hutang antara Kemang dengan Prima:

Para Pihak	:	Kemang sebagai Pemberi Pinjaman; dan Prima sebagai Peminjam.
Nilai Pinjaman	:	USD137.750.000 (seratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat).
Jatuh Tempo Pembayaran	:	Tanggal 22 Januari 2025.

Bunga : 8,9039% per tahun.

Tanggal pembayaran Bunga : Setiap tanggal 22 Januari dan 22 Juli setiap tahunnya.

Jaminan : Tanpa jaminan.

Hukum yang berlaku : Hukum Negara Singapura

Lembaga penyelesaian perselisihan : Pengadilan Singapura.

v. Hutang antara Kemang dengan Mega:

Para Pihak : Kemang sebagai Pemberi Pinjaman; dan Mega sebagai Peminjam.

Nilai Pinjaman : USD 82.250.000 (delapan puluh dua juta dua ratus lima puluh Dollar Amerika Serikat).

Jatuh Tempo Pembayaran : Tanggal 25 Januari 2025.

Bunga : 8,9039% per tahun.

Tanggal pembayaran Bunga : Setiap tanggal 22 Januari dan 22 Juli setiap tahunnya.

Jaminan : Tanpa jaminan.

Hukum yang berlaku : Hukum Negara Singapura

Lembaga penyelesaian perselisihan : Pengadilan Singapura.

d. Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Transaksi

- i. **Theta**, sebagai (i) pihak yang menerbitkan Obligasi Baru; (ii) pihak yang memberikan pinjaman kepada Kemang berdasarkan Hutang antara Theta dengan Kemang; dan (iii) pihak yang mengambil bagian sebanyak 163.080.000 (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu) saham preferen Seri F atau yang seluruhnya sejumlah USD163.080.000 (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu Dollar Amerika Serikat), yang dikeluarkan oleh Kemang berdasarkan *Subscription Agreement* Theta, dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Theta, adalah perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Perseroan yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Singapura, dengan alamat kantor terdaftar di 8 Robinson Road, #03-00 ASO Building, Singapore 048544, The Republic of Singapore nomor fax: +65 6389 3099.

Theta merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Perseroan.

Berikut adalah susunan pengurus Theta:

Direktur : Chiang Hock Loo, Billy

Direktur : Chuan Hwee Hiow

- ii. **Perseroan**, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) atas penerbitan Obligasi Baru dan pihak yang menerima pinjaman dari Kemang berdasarkan Hutang antara Kemang dengan Perseroan, dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

Perseroan merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia ("**Menkeh**") berdasarkan Surat Keputusan No. C2-6974.HT.01.01.Th 91 tanggal 22 Nopember 1991, telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No. 1299/Not/1991/PN.JKT.SEL tanggal 28 Desember 1991, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan No. 3593.

Perseroan berkantor di Menara Matahari Lt. 22, Jl. Boulevard Palem Raya No. 7, Lippo Karawaci 1200, Tangerang 15811 – Banten, dengan nomor telepon dan nomor faksimili sebagaimana ditegaskan kembali pada bagian awal Keterbukaan Informasi ini.

Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir Perseroan adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 37, tanggal 18 Juli 2019, dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Menkumham**") berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0300452 tanggal 19 Juli 2019, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0114725.AH.01.11.Tahun 2019, tanggal 19 Juli 2019.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Perseroan ialah bergerak di bidang real estat, termasuk namun tidak terbatas pada real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yaitu meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti tanah, bangunan apartemen, mal, pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung pertemuan, perhotelan, pusat sarana olah raga, dan sarana penunjang, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri; penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; dan penunjang usaha lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur permodalan Perseroan dan kepemilikan saham 5% ke atas per tanggal 31 Desember 2019 yang telah dipersiapkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp100,00/saham (Rp)	(%)
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000.000.000,00	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Inti Anugerah Pratama	15.657.156.727	1.565.715.672.700	22,08
Siera Inc	11.929.552.267	1.192.955.226.700	16,83
PT Primantara Utama Sejahtera	7.371.500.000	737.150.000.000	10,40
PT Primajaya Anugerah Selaras	3.189.391.561	318.939.156.100	4,50
Masyarakat	32.750.417.814	3.275.041.781.400	46,19
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	70.898.018.369	7.089.801.836.900	100

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris Independen : John A. Prasetyo
 Komisaris Independen : Anangga W. Roosdiono
 Komisaris : Stephen Riady
 Komisaris : George Raymond Zage III
 Komisaris : Kin Chan

Direksi

Presiden Direktur : Ketut Budi Wijaya
 Direktur : John Riady
 Direktur : Surya Tatang
 Direktur : Marshal Martinus
 Tissadharna
 Direktur : Alwi R. Sjaaf

- iii. **Sentra**, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Berikut adalah keterangan singkat mengenai Sentra:

Riwayat Singkat

Sentra merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 236 tanggal 15 September 1993, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di

Jakarta. Akta ini telah disahkan oleh Menkeh berdasarkan Surat Keputusan No. C2-10266.HT.01.01.TH.93, tanggal 5 Oktober 1993, telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No.992/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL tanggal 20 Oktober 1993, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 19 Juli 1994, Tambahan No. 4521.

Sentra berkedudukan di Jakarta Selatan dengan alamat Jl. Jend. Gatot Subroto, Kav. 35-36, Gedung Citra Graha Lt. 10, Kel. Kuningan Timur, Jakarta Selatan, nomor telepon/faksimili 2566 9098.

Anggaran Dasar Sentra telah mengalami perubahan dan perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 84, tanggal 23 Mei 2019, dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0029035.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 27 Mei 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0086657.AH.01.11.TAHUN 2019, tanggal 27 Mei 2019, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Sentra tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Sentra ialah berusaha dalam bidang (i) aktivitas konsultasi manajemen lainnya; (ii) real estat yang dimiliki sendiri atau disewa; (iii) perdagangan eceran minuman beralkohol; dan (iv) aktivitas arsitektur.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Sentra adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp1.000,00/saham (Rp)	(%)
Modal Dasar	3.200.000.000	3.200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	803.599.999	803.599.999.000	99,99
PT Maharama Sakti	1	1.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	803.600.000	803.600.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	2.396.400.000	2.396.400.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Sentra adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
 Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Direksi

Presiden Direktur : Marshal Martinus Tissadharna
Direktur : Susanto
Direktur : Norita Alex

- iv. **Wisma**, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Berikut adalah keterangan singkat mengenai Wisma:

Riwayat Singkat

Wisma merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 607 tanggal 31 Mei 1990, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah memperoleh pengesahan dari Menkeh berdasarkan Surat Keputusan No. C2.8866.HT.01.01-Th92 tanggal 27 Oktober 1992, yang telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No. 1031/A.PT/HKM/1992/PN.JAK.SEL tanggal 12 Desember 1992, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3696.

Wisma berkedudukan di Jakarta Selatan dengan alamat Jl. Jend. Gatot Subroto, Kav. 35-36, Gedung Citra Graha Lt. 10, Kel. Kuningan Timur, Jakarta Selatan, nomor telepon/faksimili (021) 2566 9098.

Anggaran Dasar Wisma telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 90 tanggal 30 Agustus 2019, dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0066624.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 September 2019, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163511.AH.01.11.TAHUN 2019, tanggal 9 September 2019, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Wisma tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dan sehubungan dengan peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan Wisma.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Wisma ialah berusaha dalam bidang (i) real estatt yang dimiliki sendiri atau di sewa; (ii) aktivitas konsultasi manajemen lainnya; (iii) pengangkutan; (iv) pengelolaan Air, Pengelolaan Air Limbah, Pengelolaan dan Daur Ulang Sampah, dan Aktivitas Remediasi; (v) Aktivitas Ketenagakerjaan dan Penunjang Usaha Lainnya; (vi) Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum; (Vii) Konstruksi; dan (viii) Perdagangan.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Wisma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp1.000,00/saham (Rp)	(%)
Modal Dasar	12.000.000.000	12.000.000.000.000	

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp1.000,00/saham (Rp)	(%)
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	3.063.173.239	3.063.173.239.000	99,99
PT Prudential Development	1	1.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.063.173.240	3.063.173.240.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel			

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Wisma adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
 Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Direksi

Presiden Direktur : Marshal Martinus Tissadharna
 Direktur : Susanto
 Direktur : Norita Alex

- v. **Mega**, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dan pihak yang menerima pinjaman dari Kemang berdasarkan Hutang antara Kemang dengan Mega dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Berikut adalah keterangan singkat mengenai Mega:

Riwayat Singkat

Mega merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 2 tanggal 3 November 2006, dibuat dihadapan Unik Setyawati, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No.W29-00062 HT.01.01-TH.2007 tanggal 9 Januari 2007, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan Tanda Daftar Perusahaan No. 300617003511 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Tangerang No. 1202/BH.3006/II/2007 tanggal 8 Februari 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 103 tanggal 24 Desember 2007, Tambahan No. 12426.

Mega berkedudukan di Kota Tangerang dengan alamat di 2121 Boulevard Gajah Mada #01-01 Lippo Karawaci, Tangerang, nomor telepon/faksimili (021) 2566 9098.

Anggaran Dasar Mega telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 6, tanggal 7 Agustus 2019, dibuat di hadapan Myra Yuwono, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menkumham

berdasarkan Keputusan No. AHU-0050004.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 12 Agustus 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0135120.AH.01.11.TAHUN 2019, tanggal 12 Agustus 2019, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Mega terkait dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Mega ialah berusaha dalam bidang (i) real estat yang dimiliki sendiri atau disewa; (ii) aktivitas konsultasi manajemen lainnya; (iii) angkutan bus bertrayek lainnya; (iv) pengelolaan air, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah dan aktivitas remediasi; (v) perdagangan eceran minuman beralkohol; (vi) penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; (vii) aktivitas keamanan swasta; dan (viii) konsultasi.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Mega adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp1.000,00/saham (Rp)	(%)
Modal Dasar	2.000.000	2.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	599.999	599.999.000	99,99
PT Maharama Sakti	1	1.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	600.000	600.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.400.000	1.400.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Mega adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
 Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Direksi

Presiden Direktur : Marshal Martinus Tissadharma
 Direktur : Susanto
 Direktur : Norita Alex

- vi. **Prima**, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

Prima merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 10 tanggal 10 Oktober 2006, dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari

Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. W29-00300 HT.01.01-TH.2006 tanggal 1 Nopember 2006, yang telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pendaftaran Perusahaan Tangerang di bawah No. 1153/BH-3006/XII/2006 tanggal 14 Desember 2006, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 16 tanggal 23 Februari 2007, Tambahan No. 1820.

Prima berkedudukan di Kota Tangerang dengan alamat di 2121 Boulevard Gajah Mada #01-01 Lippo Karawaci, Tangerang, nomor telepon/faksimili (021) 2566 9098.

Anggaran Dasar Prima telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 18, tanggal 12 Juni 2019, dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., MKn Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0033759.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 29 Juni 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0100909.AH.01.11.TAHUN 2019, tanggal 29 Juni 2019.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Prima ialah berusaha dalam bidang (i) aktivitas konsultasi manajemen lainnya; (ii) real estat yang dimiliki sendiri atau disewa; (iii) perdagangan; (iv) penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; (v) pengangkutan; (vi) pengelolaan air, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah, dan aktivitas remediasi; (vii) aktivitas ketenagakerjaan dan penunjang usaha lainnya; dan (viii) konstruksi.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Prima adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp1.000,00/saham (Rp)	(%)
Modal Dasar	1.857.000.000	1.857.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	464.299.999	464.299.999.000	99,99
PT Maharama Sakti	1	1.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	464.300.000	464.300.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.392.700.000	1.392.700.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Prima adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
 Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Direksi

Presiden Direktur : Marshal Martinus Tissadharna
Direktur : Susanto
Direktur : Norita Alex

- vii. **Kemang**, sebagai (i) pihak yang menerima pinjaman dari Theta berdasarkan Hutang antara Theta dengan Kemang; (ii) pihak yang mengeluarkan saham baru untuk kemudian diambil bagian oleh Theta berdasarkan *Subscription Agreement* Theta; dan (iii) pihak yang memberikan pinjaman kepada Perseroan, Prima dan Mega berdasarkan Hutang antara Kemang dengan Perseroan, Hutang antara Kemang dengan Prima dan Hutang antara Kemang dengan Mega.

Theta Kemang Pte. Ltd., adalah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Singapura, dengan alamat kantor terdaftar: 8 Robinson Road, #03-00 ASO Building, Singapore 048544, nomor fax: +65 6438 7926.

Kemang merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Theta.

Berikut adalah susunan pengurus Kemang:

Direktur : Chiang Hock Loo Billy
Komisaris : Chuan Hwee Hiow

- viii. Pihak yang bertindak sebagai *Joint Bookrunners* dalam Transaksi adalah sebagai berikut:
- a. Citigroup Global Markets Singapore Pte Ltd, berkedudukan di Singapura dengan alamat 8 Marina View #21-00, Asia Square Tower 1, Singapore 018960 Nomor faksimili +65 6722 4200.
 - b. Deutsche Bank AG, Cabang Singapura, berkedudukan di Singapura dengan alamat One Raffles Quay #17-00 South Tower, Nomor faksimili +65 6883 1769.
 - c. Credit Suisse (Singapore) Limited., berkedudukan di Singapura dengan alamat 1 Raffles Link, #03-01, One Raffles Link, Singapore 039393, Nomor faksimili +852 2284 7184.
 - d. BNP Paribas, berkedudukan di Singapura dengan alamat 31-01, Ocean Financial Center, 10 Collyer Quay, Nomor faksimili +65 6210 3383.
 - e. CIMB Bank Berhad Labuan Offshore Branch, berkedudukan di Kuala Lumpur, Malaysia dengan alamat 18th Floor, Menara CIMB, Jalan Stesen Sentral 2, Kuala Lumpur Sentral, Nomor faksimili +603 2261 8058.
 - f. Mandiri Securities Pte. Ltd., berkedudukan di Singapura dengan alamat 12 Marina View, #19-06 Asia Square Tower 2, Singapore 018961.
- ix. Pihak yang bertindak sebagai *Trustee* adalah DB Trustee (Hong Kong) Limited berkedudukan di HongKong dengan alamat 52nd Floor, International Commerce Centre, 1 Austin Road, West, Kowloon, Hong Kong, Nomor faksimili +852 2203 7320.

- x. Investor institusi internasional yang tidak terafiliasi dengan Perseroan yang menerima penawaran pembelian dan membeli Obligasi Baru yang diterbitkan oleh Theta.

B. TRANSAKSI YANG MERUPAKAN TRANSAKSI MATERIAL DAN/ATAU TRANSAKSI AFILIASI

Transaksi merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam butir 2.a Peraturan No. IX.E.2 dimana nilai transaksi adalah **lebih besar dari 20% dari ekuitas Perseroan namun tidak lebih besar dari 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan** berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2019, yaitu sebesar USD325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp4.606.550.000.000,00 (empat triliun enam ratus enam miliar lima ratus lima puluh juta Rupiah) dengan menggunakan Kurs Tengah. Dengan demikian, Transaksi tidak disyaratkan untuk memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan namun Perseroan wajib mengumumkan informasi mengenai Transaksi paling lambat dua hari kerja setelah ditandatanganinya perjanjian terkait dengan Transaksi yang dipenuhi dengan pengumuman Keterbukaan Informasi ini.

Adapun pelaksanaan Hutang Antar Perusahaan yang merupakan bagian dari pelaksanaan Transaksi merupakan transaksi yang dikecualikan dari ketentuan transaksi material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2 karena merupakan transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dengan anak perusahaan yang dimiliki sepenuhnya oleh Perseroan serta dilakukan antar sesama anak perusahaan yang sahamnya dimiliki sekurang-kurangnya 99% (sembilan puluh sembilan persen) oleh Perseroan. Begitu juga halnya dengan Jaminan Perusahaan yang diberikan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin yang merupakan transaksi yang dikecualikan dari ketentuan transaksi material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2.

Selanjutnya dengan mengingat bahwa investor Obligasi Baru dari Transaksi ini bukan merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan maka Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan dan bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1. Sedangkan pelaksanaan Hutang Antar Perusahaan dan Jaminan Perusahaan yang merupakan bagian dari pelaksanaan Transaksi merupakan suatu transaksi afiliasi yang hanya wajib dilaporkan kepada OJK sebagaimana dimaksud dalam butir 2.b.5) Peraturan No. IX.E.1. Namun demikian, mengingat Transaksi merupakan transaksi material yang telah diumumkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan tidak terdapat benturan kepentingan, maka sesuai butir 5.a.1) Peraturan No. IX.E.1, transaksi-transaksi tersebut cukup mengikuti ketentuan Peraturan No. IX.E.2 yang dipenuhi dengan dilaksanakannya pengumuman Keterbukaan Informasi ini.

C. DAMPAK KEUANGAN PERSEROAN

Analisis dampak Transaksi terhadap Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Anak Perusahaan per tanggal 30 September 2019 yang telah dilakukan penelaahan terbatas/*limited review* oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (sebelum Transaksi) dan setelah dilakukannya Transaksi untuk periode 9 (Sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan.

Laporan Laba Rugi Komprensif Konsolidasian

(dalam Rp juta)

Keterangan	Sebelum Transaksi	Setelah Transaksi
------------	-------------------	-------------------

Penjualan Bersih, Pendapatan Jasa dan Usaha Lainnya	8.273.999	8.273.999
Laba Kotor	3.192.956	3.192.956
Beban Amortisasi – Bersih	147.718	147.718
Penghasilan (Beban) Lain-lain – Bersih	(1.198.435)	(1.198.435)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	(1.447.996)	(1.486.864)
Laba Periode Berjalan	(1.692.879)	(1.731.747)
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	(1.531.597)	(1.570.465)

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam Rp juta)

Keterangan	Sebelum Transaksi	Setelah Transaksi
Kas dan Setara Kas	5.173.130	5.173.130
Pajak dan Biaya Dibayar Dimuka	1.015.379	1.015.379
Jumlah Aset	56.810.832	56.810.832
Beban Ditangguhkan	1.902.107	1.940.975
Jumlah Liabilitas Lancar	7.399.687	7.438.555
Utang Obligasi	11.361.818	11.361.818
Jumlah Liabilitas Tidak Lancar	14.282.733	14.282.733
Jumlah Liabilitas	21.682.420	21.721.288
Jumlah Ekuitas (termasuk Hak Minoritas)	35.128.412	35.089.544
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	56.810.832	56.810.832

Berikut adalah analisis singkat atas dampak Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaannya sebelum Transaksi dengan setelah Transaksi per tanggal 30 September 2019:

- 1) Pengelolaan arus kas Perseroan untuk jangka pendek maupun jangka panjang menjadi lebih terstruktur serta kebutuhan arus kas operasional lebih fleksibel.
- 2) Diversifikasi tenor atas pendanaan utang.
- 3) Memperbaiki struktur keuangan Perseroan baik likuiditas maupun solvabilitas.

III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang berperan sehubungan dengan Transaksi dan telah ditunjuk oleh Perseroan adalah:

- a. Makes & Partners Law Firm, dalam rangka penyiapan Keterbukaan Informasi ini;
- b. Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang melakukan *limited review* atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan per tanggal 30 September 2019; dan
- c. KJPP Ruky, Safrudin & Rekan (“KJPP RSR”) selaku Penilai Independen yang melakukan penilaian atas Transaksi serta memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi.

IV. PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

Ringkasan Laporan Kewajaran KJPP RSR atas Penerbitan Obligasi Baru dan pembelian kembali sebagian Obligasi 2022 oleh Theta (anak perusahaan Perseroan) dengan No. 00005/2.0095-00/BS/03/0273/1/I/2020 tanggal 21 Januari 2020.

a. Pihak-pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan, Theta, Kemang, Anak Perusahaan Penjamin, serta *Initial Purchaser* sebagai pihak yang akan membeli Obligasi 2025 yang berdasarkan keterangan manajemen Perseroan, adalah bukan pihak terafiliasi dengan Perseroan.

b. Tujuan Pendapat Kewajaran

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran adalah untuk memberikan opini atas kewajaran Rencana Penerbitan Obligasi 2025 yang akan diterbitkan oleh Theta dan Rencana Pembelian Kembali Obligasi 2022, sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan OJK Pasar Modal, tidak untuk perpajakan, perbankan serta tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya.

c. Obyek Analisis Kewajaran

Obyek analisis kewajaran adalah Rencana Penerbitan Obligasi 2025 yang akan diterbitkan oleh Theta dan Rencana Pembelian Kembali Obligasi 2022.

d. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian untuk Opini Kewajaran per tanggal 30 September 2019, dengan menggunakan parameter dan laporan keuangan dalam analisis didasarkan pada data per 30 September 2019.

e. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi Pokok

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat *non-disclaimer opinion*. KJPP RSR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses analisis, data dan informasi yang diperoleh berasal baik dari manajemen Perseroan maupun dari sumber lain yang dapat dipercaya.

Laporan Pendapat Kewajaran disusun dengan menggunakan proyeksi keuangan yang disiapkan oleh manajemen Perseroan ("**Proyeksi Keuangan**") yang telah KJPP RSR *review* untuk memperoleh keyakinan atas kewajaran Proyeksi Keuangan. Menurut pendapat KJPP RSR, Proyeksi Keuangan yang telah di-*review* tersebut wajar, namun KJPP RSR tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

KJPP RSR bertanggung jawab atas opini Laporan Pendapat Kewajaran.

Kondisi Pembatas

Laporan Pendapat Kewajaran disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Laporan Pendapat Kewajaran, KJPP RSR melandaskan dan berdasarkan pada sumber data dan informasi sebagaimana diberikan manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Laporan Pendapat Kewajaran juga tidak dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi atau untuk mengambil tindakan tertentu atas Transaksi.

KJPP RSR menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan KJPP RSR secara khusus hanya terbatas pada aspek finansial transaksi, KJPP RSR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Transaksi tersebut, karena hal tersebut di luar lingkup penugasan KJPP RSR.

Sesuai dengan Peraturan No.VIII.C.3., Lampiran Keputusan Bapepam dan LK No.KEP-196/BL/2012 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya berlaku sampai dengan 6 (enam) bulan terhitung dari Tanggal Penilaian.

f. Metodologi Pengkajian Kewajaran Transaksi

Dalam menilai kewajaran Transaksi, KJPP RSR menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1. Analisis Transaksi berupa identifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi, analisis termin dan persyaratan dari perjanjian atas Transaksi, analisis manfaat dan risiko Transaksi.
2. Analisis Kualitatif berupa analisis terhadap alasan dan latar belakang Transaksi, riwayat singkat Perseroan dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek usaha serta keuntungan dan kerugian Transaksi.
3. Analisis Kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis proforma laporan keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis Kewajaran tingkat kupon dan yield serta analisis inkremental.

g. Evaluasi Kewajaran atas Transaksi

Analisis proyeksi Laporan Keuangan Perseroan Tanpa dan Dengan Transaksi untuk periode 2019-2025 menunjukkan : i) Rata-rata pertumbuhan pendapatan Perseroan selama periode 2019-2025 diproyeksikan mengalami peningkatan dari tanpa dilaksanakan Transaksi sebesar 8,59% menjadi 9,77% dengan dilaksanakan Transaksi; ii) Rata-rata marjin laba bersih Perseroan selama periode 2019-2025 diproyeksikan mengalami peningkatan dari tanpa dilaksanakan Transaksi sebesar 7,75% menjadi 8,05% dengan dilaksanakan Transaksi; iii) Rata-rata rasio ROE dan ROA Perseroan selama periode 2019-2025 diproyeksikan mengalami peningkatan dari tanpa melaksanakan Transaksi, masing-masing sebesar 2,96% dan 2,09% menjadi 3,29% dan 2,26% dengan dilaksanakan Transaksi; iv) Rata-rata rasio DER dan DAR Perseroan selama periode 2019-2025 diproyeksikan mengalami peningkatan dari tanpa melaksanakan Transaksi, masing-masing sebesar 0,23x dan 0,15x menjadi 0,25x dan 0,17x dengan dilaksanakan Transaksi.

Analisis inkremental proyeksi tanpa dan dengan Transaksi untuk periode 2019-2025 menunjukkan : i) Jumlah aset Perseroan selama periode 2019-2025 dengan dilaksanakannya Transaksi secara keseluruhan mengalami peningkatan hingga akhir periode proyeksi tahun 2025, mencapai Rp1.371 miliar yang berasal dari peningkatan kas dan setara kas Perseroan; ii) Jumlah liabilitas Perseroan selama periode 2019-2025 dengan dilaksanakannya Transaksi secara keseluruhan mengalami peningkatan namun pada akhir periode proyeksi tahun 2025 mengalami penurunan mencapai Rp208 miliar yang berasal dari penurunan hutang obligasi dan uang muka pelanggan; iii) Jumlah ekuitas Perseroan selama periode 2019-2025 dengan dilaksanakannya Transaksi secara keseluruhan mengalami peningkatan hingga akhir periode proyeksi tahun 2025, mencapai Rp1.579 miliar yang berasal dari peningkatan saldo laba Perseroan; iv) Laba bersih Perseroan selama periode 2019-2025 dengan dilaksanakannya Transaksi mengalami peningkatan hingga akhir periode proyeksi tahun 2025, mencapai Rp338 miliar, yang berasal dari peningkatan penjualan Perseroan sehubungan dengan Transaksi.

Analisis kemampuan Perseroan untuk melunasi Obligasi 2025 dilakukan dengan : menganalisis *Interest Coverage Ratio* dan *Debt Service Coverage Ratio* selama periode proyeksi 2019-2025, menunjukkan bahwa Perseroan memiliki kemampuan untuk dapat membayar bunga dan pokok pinjaman atas utang-utang yang dimilikinya.

Analisis atas kewajaran dari tingkat kupon dan yield Obligasi 2025 menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan : i) Berdasarkan pendekatan pasar, tingkat kupon sebesar 8,125% per tahun dengan yield to maturity pada saat penerbitan sebesar 8,125% adalah wajar karena berada di dalam kisaran yield obligasi/surat utang pembanding dengan rating yang serupa dan sisa jangka waktu jatuh tempo antara 3 hingga 6 tahun sejak

tahun 2020 ; ii) Berdasarkan pendekatan pendapatan, penerbitan Obligasi 2025 adalah wajar karena yield to maturity Obligasi 2025 pada saat penerbitan adalah berada dalam kisaran “inter-quartile” tingkat yield dari obligasi/surat utang pembanding antara 7,911% hingga 9,311%, dengan harga pada saat penerbitan sebesar 100% adalah wajar karena berada dalam kisaran estimasi harga minimum sebesar 98,063% hingga estimasi harga maksimum sebesar 103,181%.

h. Pendapat Penilai

Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas Transaksi yang dilakukan meliputi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, maka dari segi ekonomis dan keuangan, menurut pendapat KJPP RSR, Transaksi adalah **wajar**.

V. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan Transaksi, Pemegang Saham Perseroan dapat menyampaikannya kepada *Corporate Secretary* Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

PT LIPPO KARAWACI Tbk.
Kantor Pusat Operasional
Menara Matahari Lt. 22
Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Lippo Karawaci 1200, Tangerang 15811 - Banten
Telepon: (021) 2566 9000; Faksimile: (021) 2566 9098/99
www.lippokarawaci.co.id

U.p. *Corporate Secretary*

Lippo Karawaci, 24 Januari 2020
Direksi PT Lippo Karawaci Tbk.