

**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 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik

**INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING
UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT LIPPO KARAWACI TBK.
("PERSEROAN")**



PT LIPPO KARAWACI TBK.
Berkedudukan di Tangerang, Indonesia

Kegiatan Usaha:

Bergerak dibidang *real estate*, 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 olahraga dan sarana penunjang, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri; penyediaan akomodasi, dan penyediaan makan minum; aktifitas profesional, ilmiah dan teknis; konstruksi; pengangkutan; perdagangan; pengelolaan air; pengelolaan air limbah; pengelolaan dan daur ulang sampah; aktifitas remediasi; aktifitas ketenagakerjaan; dan penunjang usaha lainnya, baik secara langsung maupun melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain.

Kantor

Menara Matahari Lantai 22
Jl. Bulevar Palem Raya No. 7
Lippo Karawaci, Tangerang 15811
Banten - Indonesia
Tel. 021 - 2566 9000, Fax. 021 - 2566 9098
Website: www.lippokarawaci.co.id
Email: corsec@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.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Tangerang
pada tanggal 31 Agustus 2020

DEFINISI

- Afiliasi : Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal yaitu:
- (i) Hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
 - (ii) Hubungan antara pihak dengan pegawai, Direktur atau Komisaris dari pihak tersebut;
 - (iii) Hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama;
 - (iv) Hubungan antara perusahaan dengan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
 - (v) Hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau
 - (vi) Hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
- Akuntan Publik : Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, selaku auditor independen, yang melakukan audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.
- 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.
- Binjaimall Holdings : berarti Binjaimall Holdings Pte. Ltd., suatu perusahaan yang didirikan dan tunduk pada hukum Singapura, yang merupakan anak perusahaan LMIRT.
- Bridgewater : berarti Bridgewater International Ltd., suatu perusahaan yang didirikan dan tunduk pada hukum Republik Seychelles, yang merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki secara tidak langsung oleh Perseroan.
- Direksi : berarti anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
- Harga Jual Beli : berarti harga jual beli Properti yang wajib dibayarkan oleh PBT kepada MCG yaitu sebesar Rp3.500.000.000.000,- (tiga triliun lima ratus miliar Rupiah) (belum termasuk PPN).

- Keterbukaan Informasi : berarti informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini yang dilaksanakan dalam kerangka pemenuhan ketentuan Peraturan No. IX.E.1.
- Komisaris : berarti anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
- LMIRT : berarti Lippo Malls Indonesia Retail Trust, suatu *Real Estate Investment Trust* yang dibentuk dan tunduk pada hukum Singapura.
- MCG : berarti PT Mandiri Cipta Gemilang, suatu perseroan terbatas yang merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki secara tidak langsung oleh Perseroan, didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di PX Pavilion Lantai 3, Jl. Puri Indah Boulevard Blok U1, Puri Indah, RT002/RW002, Kembangan Selatan, Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia.
- 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.
- PBT : PT Puri Bintang Terang, suatu perseroan terbatas yang merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki secara tidak langsung oleh LMIRT, didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Berita Satu Plaza Lantai 8, Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 35-36, RT00/RW00, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan, Indonesia.
- Pemegang Saham Perseroan : Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek, yaitu PT Sharestar Indonesia.
- Penilai Independen/KJPP FAST : Kantor Jasa Penilai Publik Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekan, sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No 2.09.0074 tanggal 8 Desember 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK S.865/BL/2010 tanggal 29 Januari 2010 yang memberikan pendapat kewajaran atas Rencana 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 November 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 November 2011, tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
- Perjanjian Dukungan Sewa : Perjanjian Dukungan Sewa yang akan dibuat dan ditandatangani oleh dan antara MCG dan PBT yang pada prinsipnya mengatur, antara lain, mengenai Rencana Dukungan Sewa, yang secara substansial sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran 10 Perjanjian Jual Beli Bersyarat, yang baru akan berlaku efektif pada tanggal penyelesaian Rencana Pengalihan Properti, berikut setiap perubahan, penambahan maupun perpanjangannya yang dibuat dari waktu ke waktu.
- Perjanjian Jual Beli Bersyarat : Perjanjian Jual Beli Bersyarat (*Conditional Sale and Purchase Agreement*) tertanggal 11 Maret 2019 sebagaimana diamandemen dengan (i) Surat Permohonan Perpanjangan Tanggal tertanggal 2 September 2019; (ii), Surat Permohonan Perpanjangan Tanggal II tertanggal 31 Maret 2020 dan (iii) Perubahan Ketiga Perjanjian Jual Beli Bersyarat (*Third Amendment to Conditional Sale and Purchase Agreement*) tertanggal 28 Agustus 2020, antara:
- (i) PBT sebagai pembeli; dan
 - (ii) MCG sebagai penjual,
- sehubungan dengan Rencana Pengalihan Properti, berikut setiap perubahan, penambahan maupun perpanjangannya yang dibuat dari waktu ke waktu.
- Perseroan : PT Lippo Karawaci Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Tangerang, Banten dan memiliki alamat terdaftar di Menara Matahari Lantai 22, Jl. Bulevar Palem Raya No. 7, Lippo Karawaci, Tangerang 15811, Banten, Indonesia.
- Properti : berarti unit-unit hak milik atas satuan rumah susun milik MCG yang saat ini dikenal dengan nama "Lippo Mall Puri" berdasarkan SHMSRS, sebagaimana dirujuk dan diuraikan lebih lanjut dalam Perjanjian Jual Beli Bersyarat.
- Rencana Dukungan Sewa : berarti rencana pemberian dukungan sewa (*rental support*) sejak tanggal penyelesaian Rencana Pengalihan Properti sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 oleh MCG kepada PBT berdasarkan Perjanjian Dukungan Sewa.
- Rencana Pemberian Pinjaman : berarti rencana pemberian pinjaman oleh MCG (selaku pemberi pinjaman) kepada Binjaimall Holdings (selaku penerima pinjaman) berdasarkan *Vendor Financing*.

Rencana Pendanaan	:	berarti rencana pemberian pendanaan oleh Perseroan kepada Bridgewater dengan jumlah sebesar kurang lebih SGD 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta dolar Singapura) yang dananya akan digunakan oleh Bridgewater untuk pelaksanaan Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Bridgewater dan Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater, yang akan diberikan oleh Perseroan kepada Bridgewater dalam bentuk modal (<i>equity</i>) dan/atau pinjaman antar perusahaan (<i>intercompany loan</i>).
Rencana Pengalihan Properti	:	berarti rencana penjualan dan pengalihan Properti dari MCG (selaku pemilik Properti dan penjual) kepada PBT (selaku pembeli).
Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Bridgewater	:	berarti rencana Bridgewater untuk mengambil bagian atas unit-unit penyertaan yang akan diterbitkan oleh LMIRT dalam Rights Issue LMIRT sesuai dengan porsi kepemilikan unit LMIRT oleh Bridgewater.
Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater	:	berarti rencana Bridgewater untuk menjadi pembeli siaga (<i>standby buyer</i>) yang akan menjamin sepenuhnya (<i>underwrite</i> atau <i>sub-underwrite</i> , sebagaimana relevan) dan mengambilbagian atas seluruh sisa unit-unit penyertaan yang akan diterbitkan oleh LMIRT dalam Rights Issue LMIRT yang tidak diambil bagian oleh publik dengan mekanisme, antara lain, pemesanan tambahan unit penyertaan.
Rencana Transaksi	:	berarti Rencana Pendanaan, Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Bridgewater, Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater, Rencana Pemberian Pinjaman (jika ada), Rencana Pengalihan Properti dan Rencana Dukungan Sewa.
Rights Issue LMIRT	:	berarti rencana <i>rights issue</i> yang akan dilaksanakan oleh LMIRT dalam jumlah sebesar kurang lebih SGD 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta Dolar Singapura).
SGD	:	berarti dolar Singapura.
SHMSRS	:	berarti Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas Properti yang akan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang berasal dari pemecahan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5706/Kembangan Selatan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan 5707/Kembangan Selatan, keduanya terdaftar atas nama MCG.
Transaksi Afiliasi	:	berarti Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.
Transaksi Material	:	berarti Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2.
UUPT	:	berarti Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Vendor Financing : berarti Perjanjian Fasilitas (*Facility Agreement*) antara MCG dan Binjaimall Holdings sehubungan dengan pemberian pinjaman dalam jumlah pinjaman pokok maksimum sebesar SGD40.000.000 (empat puluh juta dolar Singapura) dari MCG (selaku pemberi pinjaman) kepada Binjaimall Holdings (selaku penerima pinjaman) yang dananya akan digunakan oleh Binjaimall Holdings untuk (1) memberikan pendanaan kepada PBT, anak perusahaan dari Binjaimall Holdings, untuk, antara lain, membayar harga jual beli yang wajib dibayar oleh PBT kepada MCG atas Rencana Pengalihan Properti berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bersyarat serta (2) tujuan lainnya sebagaimana disepakati bersama oleh MCG dan Binjaimall Holdings, berikut setiap perubahan, penambahan maupun perpanjangannya yang dibuat dari waktu ke waktu.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas Transaksi Afiliasi berdasarkan ketentuan Peraturan No. IX.E.1 yang hendak dilakukan oleh Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi.

Mengingat MCG, PBT, Bridgewater, Binjaimall Holdings dan LMIRT merupakan pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, maka Perseroan merujuk pada ketentuan Peraturan No. IX.E.1 sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi yang merupakan suatu Transaksi Afiliasi namun bukan merupakan transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

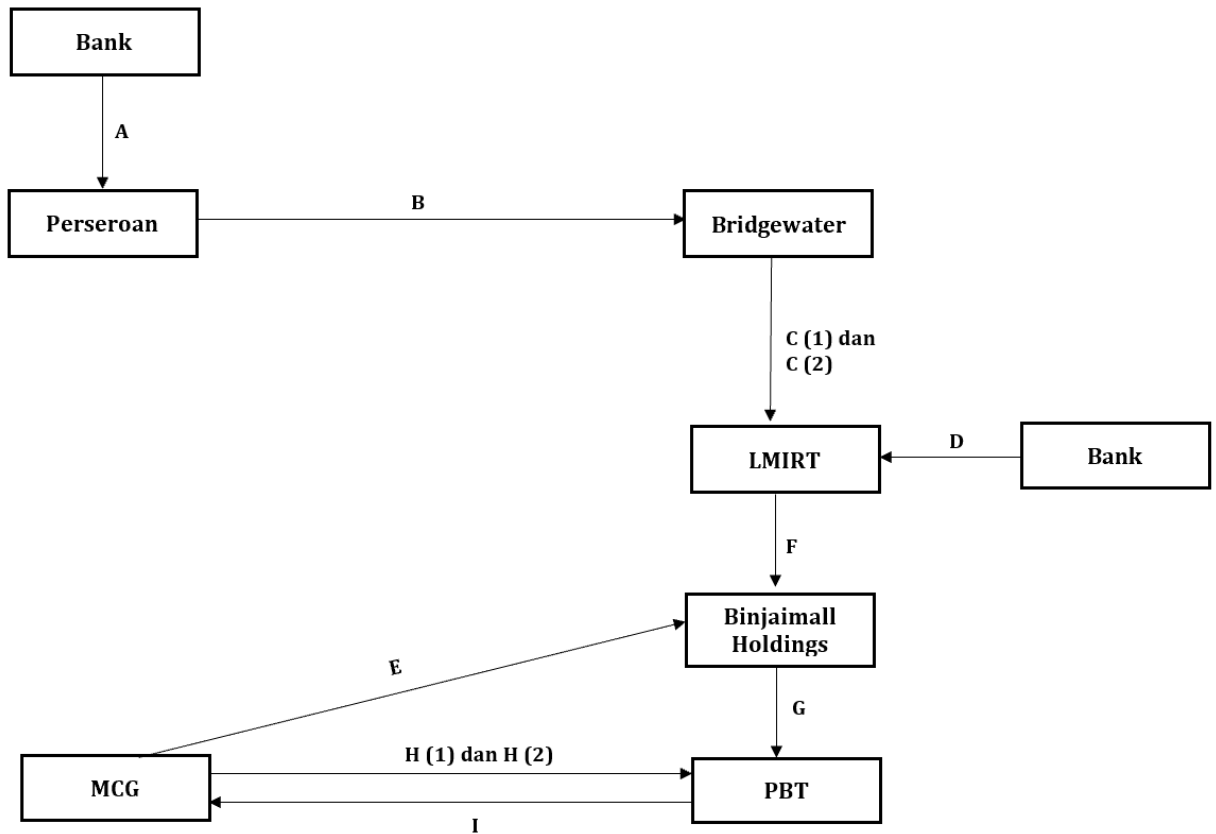
Secara umum Rencana Transaksi terbagi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu:

- (a) rencana dari transaksi-transaksi yang dikecualikan dari ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2 yaitu Rencana Pengalihan Properti, Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Bridgewater dan Rencana Pendanaan; dan
- (b) rencana dari transaksi-transaksi yang tidak dikecualikan dari ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2 yaitu Rencana Dukungan Sewa, Rencana Pemberian Pinjaman dan Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater, dimana nilai dari keseluruhan rencana transaksi tersebut tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan. Uraian lebih lanjut mengenai Rencana Transaksi dapat dilihat pada Bagian II Keterbukaan Informasi ini.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka Rencana Transaksi bukan merupakan Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2 dan karenanya Keterbukaan Informasi ini disusun hanya dalam kerangka Peraturan No. IX.E.1.

II. KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

A. Latar Belakang, Alasan dan Tujuan Pelaksanaan Rencana Transaksi



Keterangan Bagan

- A** : Rencana perolehan pinjaman sementara oleh Perseroan dari pihak ketiga yang merupakan bank dalam jumlah maksimum sebesar SGD195.000.000.
- B** : Rencana Pendanaan - pemberian pendanaan oleh Perseroan melalui pinjaman pemegang saham atau setoran modal kepada Bridgewater dengan jumlah sebesar kurang lebih SGD280.000.000.
- C (1)** : Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Bridgewater - keikutsertaan Bridgewater untuk mengambilbagian atas hak yang akan diterbitkan oleh LMIRT dalam rangka Rights Issue LMIRT sesuai dengan porsi kepemilikan unit yang dimiliki oleh Bridgewater dalam LMIRT.
- C (2)** : Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater - keikutsertaan Bridgewater dalam kapasitasnya selaku *standby buyer* (pembeli siaga) untuk mengambilbagian atas seluruh sisa hak yang akan diterbitkan oleh LMIRT dalam rangka Rights Issue LMIRT yang tidak diambil bagian oleh publik dengan mekanisme, antara lain, pemesanan tambahan unit penyertaan.
- Total nilai penyertaan C (1) dan C(2) adalah sebesar kurang lebih SGD 280.000.000.
- D** : Rencana perolehan pinjaman oleh LMIRT dari pihak ketiga yang merupakan bank dalam jumlah sebesar sampai dengan SGD120.000.000.
- E** : Rencana Pemberian Pinjaman berdasarkan *Vendor Financing* – pemberian pinjaman oleh MCG kepada Binjaimall Holdings dengan jumlah pinjaman pokok maksimal sebesar SGD40.000.000.

- F** : Rencana penyetoran dana hasil Rights Issue LMIRT oleh LMIRT kepada Binjaimall Holdings (baik dalam bentuk modal dan/atau pinjaman)
- G** : Dana yang diterima Binjaimall Holdings dari Rencana Pemberian Pinjaman kemudian akan disalurkan kepada PBT baik dalam bentuk modal dan/atau pinjaman untuk kemudian akan digunakan oleh PBT antara lain untuk membayar Harga Jual Beli kepada MCG berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bersyarat.
- H (1)** : Rencana Pengalihan Properti – penjualan dan pengalihan Properti dari MCG kepada PBT.
- H (2)** : Rencana Dukungan Sewa – MCG memberikan dukungan sewa (*rental support*) kepada PBT berdasarkan Perjanjian Dukungan Sewa.
- I** : Rencana Pengalihan Properti – pembayaran Harga Jual Beli sebesar Rp3.500.000.000.000 (belum termasuk PPN) oleh PBT kepada MCG.

Latar Belakang Rencana Transaksi

Pada tanggal 11 Maret 2019, MCG, anak perusahaan yang seluruh sahamnya secara tidak langsung dimiliki oleh Perseroan, dan PBT, anak perusahaan yang seluruh sahamnya secara tidak langsung dimiliki oleh LMIRT, telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Bersyarat terkait dengan Rencana Pengalihan Properti sebagaimana telah diubah tiga kali, terakhir berdasarkan Perubahan Ketiga Perjanjian Jual Beli Bersyarat tertanggal 28 Agustus 2020. Rencana Pengalihan Properti ini diharapkan dapat dilaksanakan paling lambat pada akhir bulan Desember 2020, setelah dipenuhinya seluruh persyaratan pendahuluan sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian Jual Beli Bersyarat.

Sehubungan dengan Rencana Pengalihan Properti, PBT (selaku pembeli Properti) wajib untuk melakukan pembayaran Harga Jual Beli kepada MCG, dimana dananya akan diperoleh PBT dari (a) dana hasil Rights Issue LMIRT yang akan disalurkan oleh LMIRT kepada Binjaimall Holdings (baik dalam bentuk modal dan/atau pinjaman); dan (b) Rencana Pemberian Pinjaman yang akan diberikan oleh MCG kepada Binjaimall Holdings, dimana kemudian keseluruhan dana yang akan diterima oleh Binjaimall Holdings dari butir (a) dan butir (b) tersebut di atas akan disalurkan oleh Binjaimall Holdings kepada PBT (baik dalam bentuk tambahan modal dan/atau pinjaman) untuk kemudian akan digunakan oleh PBT untuk membayar Harga Jual Beli kepada MCG atas pembelian Properti.

Alasan dan Tujuan Pelaksanaan Transaksi

Rencana Transaksi dilaksanakan merupakan bagian dari strategi *asset-light* yang dijalankan Perseroan dan dilakukan untuk meningkatkan likuiditas Perseroan dan hasil yang akan diterima oleh Perseroan dari pelaksanaan Rencana Transaksi akan digunakan antara lain untuk membiayai kegiatan operasional Perseroan.

B. Obyek dan Nilai Transaksi

1. Rencana Pendanaan

Berikut ini adalah ringkasan mengenai Rencana Pendanaan:

(i)	Obyek Transaksi	:	Pemberian pendanaan oleh Perseroan kepada Bridgewater dalam bentuk modal (<i>equity</i>)
-----	-----------------	---	--

			dan/atau pinjaman antar perusahaan (<i>intercompany loan</i>).
(ii)	Para Pihak	:	a. Perseroan sebagai pemberi pendanaan; dan b. Bridgewater sebagai penerima pendanaan.
(iii)	Nilai Transaksi	:	Sebesar kurang lebih SGD280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta Dollar Singapura)
(iv)	Tujuan Penggunaan Dana	:	untuk keperluan Bridgewater mengambil bagian atas unit-unit penyertaan yang akan diterbitkan oleh LMIRT dalam Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Bridgewater dan Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater.

Transaksi ini merupakan transaksi yang dikecualikan dari ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2.

2. Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Bridgewater

Berikut ini adalah ringkasan mengenai beberapa ketentuan terkait dengan Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Bridgewater:

(i)	Obyek Transaksi	:	Keikutsertaan Bridgewater untuk membeli unit penyertaan LMIRT yang akan diterbitkan dalam Rights Issue LMIRT sesuai dengan porsi kepemilikan unit LMIRT oleh Bridgewater.
(ii)	Para Pihak	:	a. LMIRT sebagai penerbit (<i>issuer</i>) dari unit penyertaan LMIRT; b. Bridgewater sebagai pengambilbagian unit penyertaan LMIRT.

Transaksi ini merupakan transaksi yang dikecualikan dari ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2, sebagaimana diatur dalam ketentuan 3.a.9 Peraturan No. IX.E.2.

3. Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater

Berikut ini adalah ringkasan mengenai beberapa ketentuan terkait dengan Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater:

(i)	Obyek Transaksi	:	Keikutsertaan Bridgewater selaku <i>standby buyer</i> untuk membeli seluruh sisa unit penyertaan LMIRT yang akan diterbitkan dalam Rights Issue LMIRT yang tidak diambil oleh publik. Apabila tidak ada partisipasi publik dalam Rights Issue LMIRT, maka Bridgewater berencana untuk menjadi pembeli siaga (<i>standby buyer</i>) yang akan menjamin sepenuhnya (<i>underwrite</i> atau <i>sub-underwrite</i> , sebagaimana relevan) dan
-----	-----------------	---	---

			mengambilbagian keseluruhan hak yang diterbitkan dalam Rights Issue LMIRT, sehingga Bridgewater akan menjadi pemegang unit pengendali LMIRT dengan kepemilikan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari total unit setelah penyelesaian Rights Issue LMIRT. Sebagai pemegang unit pengendali, Bridgewater akan diminta untuk mengkonsolidasikan LMIRT. Jumlah pasti unit yang akan diakuisisi oleh Bridgewater akan tergantung pada harga unit yang terjual sesuai dengan Rights Issue LMIRT dan penyertaan seluruh pemegang saham publik.
(ii)	Para Pihak	:	<ul style="list-style-type: none"> a. LMIRT sebagai penerbit (<i>issuer</i>) dari unit penyertaan LMIRT; b. Bridgewater sebagai <i>standby buyer</i> yang akan menjamin sepenuhnya (<i>underwrite</i> atau <i>sub-underwrite</i>, sebagaimana relevan) dan mengambilbagian atas seluruh sisa unit penyertaan LMIRT yang tidak diambil oleh publik.
(iii)	Nilai Transaksi	:	Total nilai untuk Rencana 2 dan 3 adalah sebesar kurang lebih SGD280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta dolar Singapura).

Transaksi ini merupakan transaksi yang tidak dikecualikan dari ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2, dimana nilai dari transaksi ini bersama-sama dengan Rencana Dukungan Sewa dan Rencana Pemberian Pinjaman tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan.

4. Rencana Pemberian Pinjaman

Berikut ini adalah ringkasan mengenai beberapa ketentuan terkait dengan Rencana Pemberian Pinjaman berdasarkan *Vendor Financing*:

(i)	Obyek Transaksi	:	Pemberian pinjaman oleh MCG kepada Binjaimall Holdings.
(ii)	Para Pihak	:	<ul style="list-style-type: none"> a. MCG sebagai pemberi pinjaman; dan b. Binjaimall Holdings sebagai penerima pinjaman.
(iii)	Nilai Pinjaman	:	Maksimum sebesar SGD40.000.000 (empat puluh juta Dollar Singapura).
(iv)	Jaminan	:	Tanpa jaminan.
(v)	Tujuan Penggunaan Dana	:	Dana yang akan diterima oleh Binjaimall Holdings akan disalurkan oleh Binjaimall Holdings (baik dalam bentuk modal dan/atau pinjaman) kepada PBT untuk kemudian akan digunakan oleh PBT, antara lain, untuk membayar Harga Jual Beli kepada MCG atas pembelian Properti.

(vi)	Jatuh Tempo Pelunasan Hutang	:	<p>a. 15 (lima belas) bulan sejak tanggal dana pinjaman dicairkan oleh MCG kepada Binjaimall Holdings; atau</p> <p>b. 27 (dua puluh tujuh) bulan sejak tanggal dana pinjaman dicairkan oleh MCG kepada Binjaimall Holdings dalam hal Binjaimall Holdings mengajukan permohonan perpanjangan jatuh tempo pelunasan hutang dan permohonan tersebut disetujui oleh MCG, serta Binjaimall Holdings membayar biaya opsi perpanjangan sebesar 0,50% (nol koma lima persen) dari pinjaman.</p>
(vii)	Bunga	:	3,65% (tiga koma enam lima persen) per tahun
(viii)	Jatuh Tempo Pembayaran Bunga	:	Bunga wajib dibayarkan oleh Binjaimall Holdings kepada MCG pada tanggal Jatuh Tempo Pelunasan Hutang.
(ix)	Subordinasi	:	Jika disyaratkan berdasarkan dokumen pembiayaan yang akan ditandatangani oleh LMIRT, selaku induk perusahaan Binjaimall Holdings, dengan kreditor terkait, maka MCG wajib untuk menandatangani akta subordinasi (dalam bentuk dan substansi sebagaimana diperlukan oleh kreditor terkait atau agen mereka) untuk mensubordinasikan pembayaran hutang Binjaimall Holdings kepada MCG berdasarkan Perjanjian Fasilitas (<i>Facility Agreement</i>) sampai dengan dilunasinya seluruh hutang LMIRT kepada kreditor tersebut.
(x)	Pengalihan	:	<p>a. MCG berhak untuk setiap waktu mengalihkan hak atau kewajibannya berdasarkan <i>Vendor Financing</i> kepada afiliasinya dengan ketentuan MCG wajib menyampaikan pemberitahuan atas maksudnya tersebut kepada Binjaimall Holdings dalam waktu paling lambat 5 hari kerja sebelum tanggal pengalihan tersebut.</p> <p>b. Binjaimall Holdings berhak untuk setiap waktu mengalihkan hak atau kewajibannya berdasarkan <i>Vendor Financing</i> kepada Perpetual (Asia) Limited (yang merupakan wali amanat (<i>trustee</i>) dari LMIRT) atau anak perusahaannya (secara langsung maupun tidak langsung), dengan ketentuan Binjaimall Holdings wajib menyampaikan pemberitahuan atas maksudnya tersebut kepada MCG dalam waktu paling lambat 5 hari kerja sebelum tanggal pengalihan tersebut.</p>

(xi)	Hukum yang Berlaku	:	Hukum Republik Singapura.
(xii)	Lembaga Penyelesaian Perselisihan	:	Singapore International Arbitration Centre

Transaksi ini merupakan transaksi yang tidak dikecualikan dari ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2, dimana nilai dari transaksi ini bersama-sama dengan Rencana Dukungan Sewa dan Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan.

5. Rencana Pengalihan Properti

Berikut ini adalah ringkasan mengenai beberapa ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Jual Beli Bersyarat sehubungan dengan Rencana Pengalihan Properti:

(i)	Obyek Transaksi	:	Penjualan dan pengalihan Properti oleh MCG (selaku pemilik Properti dan penjual) kepada PBT (selaku pembeli), yaitu berupa satuan rumah susun atas mall yang saat ini dikenal dengan nama "Lippo Mall Puri" yang terletak di Jl. Puri Indah Boulevard Blok U1, Puri Indah, RT002/RW002, Kembangan Selatan, Jakarta Barat, yang dimiliki secara sah oleh MCG, berdasarkan SHMSRS yang akan diterbitkan untuk dan atas nama MCG.
(ii)	Para Pihak	:	a. MCG sebagai penjual Properti; dan b. PBT sebagai pembeli Properti.
(iii)	Harga Jual Beli	:	Sebesar total Rp 3.500.000.000.000,- (tiga triliun lima ratus miliar Rupiah), belum termasuk PPN.
(iv)	Cara Pembayaran	:	Harga Jual Beli wajib dibayarkan oleh PBT kepada MCG dengan cara transfer ke rekening yang ditunjuk MCG pada tanggal penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh MCG dan PBT atas jual beli Properti.
(v)	Syarat Pendahuluan	:	Jual beli Properti akan diselesaikan setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan pendahuluan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli Bersyarat, termasuk antara lain: a. penyelesaian dari proses pertelaan dengan diterbitkannya SHMSRS atas Properti; b. didapatkannya persetujuan dari berbagai pihak, antara lain: (i) Komite Risiko dan Audit serta Direksi dari LMIRT Management Ltd., (ii) pemegang saham, dewan komisaris dan direksi dari MCG dan (iii) pemegang unit dari LMIRT; c. ditandatanganinya Perjanjian Dukungan Sewa;

			<p>d. diperolehnya izin-izin material atas Properti oleh MCG, termasuk perpanjangan daripadanya (apabila diperlukan) sesuai peraturan yang berlaku dan salinanannya diterima oleh PBT; dan</p> <p>e. perbaikan apabila terdapat kerusakan material atas Properti dan dikonfirmasi oleh Auditor Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Jual Beli Bersyarat.</p>
(vi)	Tanggal Maksimum Penyelesaian Transaksi	:	Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan transaksi dalam waktu paling lambat pada tanggal 31 Maret 2021 atau tanggal lain yang disetujui secara tertulis oleh Para Pihak.
(vii)	Hukum yang berlaku	:	Hukum Negara Republik Indonesia.
(viii)	Lembaga penyelesaian Perselisihan	:	Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Transaksi ini merupakan transaksi yang dikecualikan dari ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2, sebagaimana diatur dalam ketentuan 3.a.5 Peraturan No. IX.E.2.

6. Rencana Dukungan Sewa

Berikut ini adalah ringkasan mengenai beberapa ketentuan yang akan diatur dalam Perjanjian Dukungan Sewa sehubungan dengan Rencana Dukungan Sewa:

(i)	Obyek Transaksi	:	<p>MCG wajib memberikan dukungan sewa kepada PBT dalam bentuk sebagai berikut:</p> <p>a. MCG wajib menyewa bagian tertentu dari Properti (<i>uncommitted space</i>) dari PBT; dan</p> <p>b. MCG wajib membayar bunga tunggakan kepada PBT dalam hal MCG terlambat untuk membayar biaya sewa</p>
(ii)	Para Pihak	:	<p>a. MCG sebagai penyewa <i>uncommitted space</i> dari Properti; dan</p> <p>b. PBT sebagai pemberi sewa <i>uncommitted space</i> dari Properti.</p>
(iii)	Jangka Waktu	:	Sejak tanggal penyelesaian Rencana Pengalihan Properti (dimana pada tanggal tersebut PBT telah menjadi pemilik yang sah Properti) sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.
(iv)	Nilai Transaksi	:	<p>Biaya Sewa</p> <p>Sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Dukungan Sewa, MCG wajib membayar biaya sewa kepada PBT setiap triwulan jika ada selisih kekurangan antara</p>

			pendapatan sewa bersih Properti dan target pendapatan sewa bersih sebesar Rp 340.000.000.000 (tiga ratus empat puluh milyar) per tahun. .
(v)	Hukum yang berlaku	:	Hukum Negara Republik Indonesia.
(vi)	Lembaga penyelesaian Perselisihan	:	Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Transaksi ini merupakan transaksi yang tidak dikecualikan dari ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan No. IX.E.2, dimana nilai dari transaksi ini bersama-sama dengan Rencana Pemberian Pinjaman dan Rencana Pengambilbagian Rights Issue Porsi Tambahan Bridgewater tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan.

C. Pihak-Pihak yang Terlibat Dalam Rencana Transaksi

1. Perseroan

Perseroan berkantor di Menara Matahari Lantai 22, Jl. Bulevar Palem Raya No. 7, Lippo Karawaci, Tangerang 15811, Indonesia.

Telepon: (021) 2566 9000

Faksimile: (021) 2566 9098

Riwayat Singkat

- (a) Perseroan didirikan dengan nama “**PT Tunggal Reksakencana**” berdasarkan Akta No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No: C2-6974.HT.01.01.Th 91 tanggal 22 November 1991, terdaftar di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1299/Not/1991/PN.JKT.SEL pada 28 Desember 1991, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan Berita Negara No. 3593. Perseroan mengubah namanya menjadi:
- (i) “**PT Prudential Land Development**” dan untuk memberlakukan perubahan tersebut, Anggaran Dasar Perseroan diubah berdasarkan Akta No. 248 tanggal 15 Juli 1992, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No.C2-8325.HT.01.04.Th 92 tanggal 6 Oktober 1992, terdaftar di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang No. HT.01.03.837/1992/PN.TNG pada 11 November 1992 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 5 tanggal 15 Januari 1993, Tambahan Berita Negara No. 317.
- (ii) “**PT Lippo Village**” dan untuk memberlakukan perubahan tersebut, Anggaran Dasar Perseroan diubah berdasarkan Akta No. 104 tanggal 5 Desember 1992, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C2-69.HT.01.04.Th 93 tanggal 7 Januari 1993, terdaftar di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang No. HT.01.03.3/1993/PN.TNG pada 18 Januari 1993 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1993, Tambahan Berita Negara No. 1226.

- (iii) **“PT Lippo Karawaci”** dan untuk memberlakukan perubahan tersebut, Anggaran Dasar Perseroan diubah berdasarkan Akta No. 221 tanggal 18 Oktober 1995, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C2-17055.HT.01.04.Th 95 tanggal 26 Desember 1995, terdaftar di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang No. HT.01.03.18.1996/PN.TNG pada 15 Februari 1996 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 24 tanggal 22 Maret 1996, Tambahan Berita Negara No. 2965.
- (b) Perseroan merubah statusnya dari perusahaan privat menjadi perusahaan publik dan mengubah namanya menjadi **“PT Lippo Karawaci Tbk”**, dan untuk memberlakukan perubahan tersebut, Anggaran Dasar Perseroan diubah berdasarkan Akta No. 19 tanggal 3 Mei 1996, dibuat di hadapan Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman berdasarkan Keputusan No. C2-7717.HT.01.04.Th 96 tanggal 22 Mei 1996, telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan berdasarkan Undang-Undang No. 3 tanggal 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan (**“UUWDP”**) dengan TDP No. 10031801714 di Kantor Daftar Perusahaan Kab/Kodya Tangerang dengan pendaftaran No. 064/BH.10.04/IV/1997 tanggal 2 April 1997, dan diumumkan dalam Berita Negara No. 83 tanggal 17 Oktober 1997, Tambahan Berita Negara No. 4882.
- (c) Berdasarkan Akta No. 11 tanggal 21 Juli 2004, dibuat di hadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Perseroan merubah statusnya dari perusahaan non-fasilitas (non PMA dan/atau perusahaan PMDN) menjadi perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan selanjutnya merubah Anggaran Dasarnya, termasuk Pasal 11 ayat 2 dan Pasal 14 ayat 2 dan meningkatkan (i) modal dasarnya dari semula Rp1.900.000.000.000,00 menjadi Rp4.000.000.000.000,00 dan (ii) modal disetor dari semula Rp493.834.250.000,00 menjadi Rp1.025.471.875.000,00. Akta ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia (**“Menkumham”**) berdasarkan Keputusan No. C-19039.HT.01.01.TH.2004 tanggal 30 Juli 2004, diberitahukan kepada Menkumham dan telah diterima dan dicatat di dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum No. C-19405 HT.01.04.TH.2004 tanggal 3 Agustus 2005, telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan UUWDP dengan TDP No. 300617002162 di Kantor Daftar Perusahaan Kota Tangerang dengan pendaftaran No. 0094/BH-3006/V/2001 tanggal 30 Juli 2004, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 75 tanggal 17 September 2004, Tambahan Berita Negara No. 9297. Perubahan status Perseroan dari semula perusahaan non-fasilitas (non PMA dan/atau perusahaan PMDN) menjadi perusahaan PMDN telah disetujui oleh Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal berdasarkan Persetujuan No. 08/V/PMDN/2004 tanggal 20 Juli 2004.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan Akta No. 42 tanggal 18 April 2019, dibuat di hadapan Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta tersebut telah diberitahukan pada Menkumham berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0211348 tanggal 18 April 2019 dan Surat No. AHU-AH.01.03-0211348 tanggal 18 April 2019 dan (iii) telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. AHU-0064106.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 18 April 2019 (**“Akta No. 42/2019”**), 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 olahraga, dan

sarana penunjang, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri; penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; aktifitas professional, ilmiah dan teknis; konstruksi; pengangkutan; perdagangan; pengelolaan air; pengelolaan air limbah; pengelolaan dan daur ulang sampah; aktifitas remedias; aktifitas ketenagakerjaan; 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 di Perseroan

Pada tanggal diterbitkannya Keterbukaan Informasi ini, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek Perseroan per tanggal 31 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah saham	Nilai nominal (Rp juta)	Persentase saham
Modal Dasar	92.000.000.000	9.200.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Inti Anugerah Pratama	18.557.156.727	1.855.716	26,17%
Sierra Corporation	11.929.552.267	1.192.955	16,83%
PT Primantara Utama Sejahtera	7.371.500.000	737.150	10,40%
PT Primajaya Anugerah Selaras	889.391.561	88.939	1,25%
John Riady	527.000	53	0,00%
Publik (masing-masing di bawah 5%)	31.824.786,314	3.182.479	44,89%
Saham Treasuri	325.104.500	32.510	0,46%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	70.898.018.369	7.089.802	100,00%

Pengurusan dan Pengawasan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, berdasarkan Akta No.57 tanggal 17 Juli 2020 yang dibuat oleh Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., akta mana telah diberitahukan kepada Menkumham dan diterima pemberitahuannya berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0323745 tanggal 3 Agustus 2020, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur	:	Ketut Budi Wijaya
Direktur	:	John Riady
Direktur	:	Surya Tatang
Direktur	:	Marshal Martinus Tissadharma
Direktur	:	Rudy Halim
Direktur	:	Tevilyan Yudhistira Rusli

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris (independen)	:	John A. Prasetio
Komisaris Independen	:	Anangga W. Roosdiono
Komisaris	:	Anand Kumar
Komisaris	:	Kin Chan
Komisaris	:	George Raymond Zage III

2. MCG

MCG berkantor di PX Pavilion Lantai 3, Jl. Puri Boulevard Blok U1, Puri Indah CBD, RT002/RW002, Kembangan Selatan, Jakarta Barat, Indonesia.

Telepon: +6221 5369 5577

Faksimile: +6221 291 11110

Riwayat Singkat

MCG merupakan anak perusahaan yang seluruhnya dimiliki secara tidak langsung oleh Perseroan. MCG berkedudukan di Indonesia, didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 7 tanggal 9 Januari 2002, dibuat di hadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C-08214 HT.01.01.TH.2002 tanggal 14 Mei 2002 dan terdaftar dalam Daftar Perusahaan berdasarkan Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 mengenai Wajib Daftar Perusahaan dengan Tanda Daftar Perusahaan No. 090315235438 pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan dengan No. 1030/BH.09.03/V/2002 tanggal 27 Mei 2002 dan diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 40, Tambahan No. 4699 tanggal 18 Mei 2004.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 522 tanggal 18 Desember 2018, dibuat di hadapan Aileen, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, akta mana telah disahkan oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0003364.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 22 Januari 2019 dan diberitahukan kepada Menkumham dan diterima pemberitahuannya berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0041992 tanggal 22 Januari 2019 dan terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0010967.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 22 Januari 2019 ("**Akta No.522/2018**"), maksud dan tujuan MCG ialah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, pengangkutan darat dan jasa.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, MCG dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, antara lain:
 - Penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabot untuk digunakan secara permanen;
 - Pengembangan Gedung untuk dioperasikan sendiri;
 - Pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan;
 - Pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang dapat dipindah-pindah.
- b. Menjalankan usaha di bidang perdagangan, antara lain:
 - Penjualan tanah;
 - Penjualan real estat seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal, dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pamern, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya);
- c. Menjalankan usaha di bidang pengangkutan darat, antara lain menjalankan usaha-usaha di bidang transportasi;
- d. Menjalankan usaha di bidang jasa, antara lain:
 - Jasa bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi, keputusan berkaitan dengan keuangan, tujuan dan kebijakan pemasaran, perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia, perencanaan dan pengontrolan produksi;
 - Jasa bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen konsultasi manajemen, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain;
 - Jasa pengelolaan dan penyewaan Gedung bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya);
 - Jasa persewaan ruang dalam gedung-gedung;

- Jasa penyediaan rumah flat atau apartemen dengan atau tanpa perabot untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham di MCG

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, berdasarkan Akta No. 311 tanggal 17 Juli 2018, dibuat di hadapan Aileen, S.H., M.Kn Notaris di Kota Tangerang. Akta tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (“**Menkumham**”) berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No.AHU-AH.01.03.0234614 Tanggal 21 Agustus 2018, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0109650.AH.01.11 tanggal 21 Agustus 2018, struktur permodalan dan pemegang saham MCG adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	3.700.000.000	3.700.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan			
PT Primakreasi Propertindo	2.755.799.000	2.755.799.000.000.-	99,99
PT Grand Villa Persada	1.000	1.000.000.-	0,01
Jumlah Modal Disetor	2.755.800.000	2.755.800.000.000,-	100
Saham Dalam Portepel	944.200.000	944.200.000.000,-	

PT Primakreasi Propertindo dan PT Grand Villa Persada adalah anak perusahaan yang dimiliki seluruhnya secara langsung oleh Perseroan.

Pengurusan dan Pengawasan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, berdasarkan Akta No.522/2018, susunan Direksi dan Dewan Komisaris MCG adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Stephen Eko Purwanto
 Direktur : Susanto
 Direktur : Marshal Martinus Tissadharna

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Ketut Budi Wijaya
 Komisaris : Tjokro Libianto

3. Bridgewater

Bridgewater berkantor di Oliaji Trade Centre – 1st Floor, Victoria, Mahe, Republik Seychelles.

Riwayat Singkat

Bridgewater didirikan pada tanggal 12 Juli 2004 berdasarkan hukum negara Republik Seychelles.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan anggaran dasarnya, kegiatan Utama Bridgewater adalah untuk melaksanakan kegiatan investasi.

Struktur Kepemilikan Unit Penyertaan dalam Bridgewater

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (USD)	%
PT Sentra Dwimandiri	4.999	4.999	7,61
PT Prudential Gold Development	1	1	0,02
Mainland Real Estate Ltd	5.500	5.000	52,38
Jumlah Modal	10.500	10.500	100,00

Pengurusan dan Pengawasan

Direksi

Direktur : Stella Pe Peck Luan
Direktur : Ninik Prajitno
Direktur : Stephen Eko Purwanto
Sekretaris : A.C.T. – Offshore Limited

4. PBT

PBT berkantor di Gedung Berita Satu Plaza Lantai 8, Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 35-36, RT00/RW00, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan, Indonesia.
Faksimile: +65 6509 1824

Riwayat Singkat

PBT merupakan anak perusahaan yang dimiliki seluruhnya secara tidak langsung oleh LMIRT. PBT berkedudukan di Indonesia, didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 57 tanggal 13 Juli 2018, dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan Menkumham berdasarkan Keputusan No.AHU-0032797.AH.01.01.Tahun2018 tanggal 13 Juli 2018 dan terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0090630.AH.01.11.Tahun2018 tanggal 13 Juli 2018.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum pemegang Saham Luar Biasa No. 29 tanggal 2 Juni 2020, dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., Notaris di Tangerang, akta mana telah disahkan oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-004557.AH.01.02.Tahun2020 tanggal 3 Juli 2020 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0106570.AH.01.11.Tahun2020 tanggal 3 Juli 2020, serta diberitahukan kepada Menkumham dan diterima pemberitahuannya berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0275321 tanggal 6 Juli 2020 dan terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0106570.AH.01.11.Tahun2020 tanggal 6 Juli 2020 (“**Akta No.29/2020**”), maksud dan tujuan PBT ialah berusaha dalam bidang real estate yang dimiliki sendiri atau disewa.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PBT dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: Menjalankan usaha dalam bidang pembelian, pembangunan, penjualan, persewaan, gedung-gedung baik yang dimiliki maupun disewa (seperti tempat pameran, gedung perkantoran, gedung pusat perbelanjaan, fasilitas penyimpanan pribadi, mall dan lainnya) serta sarana dan prasarana penunjang lainnya.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham PBT

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, berdasarkan Akta No.29/2020 struktur permodalan dan kepemilikan saham PBT adalah:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	3.220.000	3.220.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan			
Binjaimall Holdings Pte. Ltd.	603.750	603.750.000.000,-	75
Super Binjai Investment Pte. Ltd.	201.250	201.250.000.000,-	25
Jumlah Modal Disetor	805.000	805.000.000.000,-	100
Saham Dalam Portepel	2.415.000	2.415.000.000.000,-	

Pengurusan dan Pengawasan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, berdasarkan Akta No.29/2020, susunan Direksi dan Dewan Komisaris PBT adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Jia Yali
 Direktur : Arthur Felix Kalesaran
 Direktur : Heng Shao Sheng (Wang Shaosheng)

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Liew Chee Seng James (Liu Zhicheng James)
 Komisaris : Marshal Martinus Tissadharna
 Komisaris : Eddy Mumin
 Komisaris : Cesar Arcenal Agor

5. LMIRT

LMIRT berkantor di 6 Shenton Way #12-08 OUE Downtown 2, Singapura 068809.
 Telepon: +65 6410 9138
 Faksimile: +65 6509 1824

Riwayat Singkat

LMIRT merupakan suatu unit perwaliamanatan (*trust*) yang dibentuk berdasarkan hukum Singapura berdasarkan akta perwaliamanatan (*trust*) yang ditandatangani pada tanggal 8 Agustus 2007, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan akta penambahan kelima tanggal 16 Juni 2020 antara Perpetual (Asia) Limited (sebagai wali amanat (*trustee*) dari LMIRT) dan LMIRT Management Ltd (sebagai manajer dari LMIRT). LMIRT tercatat pada Bursa Efek Singapura (*Singapore Exchange Securities Trading Limited*).

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Kegiatan usaha LMIRT adalah melakukan investasi jangka panjang dalam portfolio terdiversifikasi pada properti berpendapatan (*income-producing property*) di Indonesia, dimana pada dasarnya merupakan properti ritel dan/atau berkaitan dengan ritel. Tujuan utama dari kegiatan usaha tersebut adalah untuk memberikan pendapatan yang berkala dan stabil kepada pemegang unit dan pertumbuhan jangka panjang atas nilai aset bersih per unit

Struktur Kepemilikan Unit Penyertaan dalam LMIRT

Struktur kepemilikan unit penyertaan dalam LMIRT per tanggal 21 Agustus 2020 adalah.

Nama Pemegang Unit Penyertaan	Jumlah total Unit yang dimiliki	%
Bridgewater International Ltd	857.741.287	29,31
LMIRT Management Ltd (Manajer dari LMIRT)	88.122.619	3,01
Publik	1.980.931.112	67,68
Total	2.926.795.018	100

Pengurusan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, susunan pengurusan LMIRT adalah sebagai berikut:

Direksi dari LMIRT Management Ltd (Sebagai Manajer dari LMIRT)

Ketua dan Pimpinan Direktur Independen	: Murray Dangar Bell
Direktur Eksekutif dan Chief Executive Officer	: Liew Chee Seng James
Direktur Non-Eksekutif Non-Independen	: Gouw Vi Ven
Direktur Independen	: Mark Leong Kei Wei
Direktur Independen	: Sandip Talukdar

6. Binjaimall Holdings

Binjaimall Holdings berkantor di 6 Shenton Way, #12-08 OUE Downtown 2, Singapura 068890.

Telepon: +65 6410 9138

Faksimile: +65 6509 1824

Riwayat Singkat

Binjaimall Holdings didirikan pada tanggal 29 Juli 2011 (dahulu dengan nama Sagacity Investments PTE.LTD) berdasarkan hukum negara Republik Singapura .

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Kegiatan usaha utama Binjaimall Holdings adalah menjalankan usaha dan kegiatan yang berhubungan dengan investasi dan kepemilikan investasi.

Struktur Kepemilikan Saham dalam Binjaimall Holdings

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Nilai Nominal (SGD)	%
Perpetual (Asia) Limited (sebagai wali amanat (<i>trustee</i>) dari LMIRT)	1 (saham biasa)	-	1	100
	184.079.935.761 (saham preferen)	184.079.935.761	-	

Pengurusan

Direksi

Direktur: Liew Chee Seng James

Direktur: Jia Yali

Direktur: Cesar Arcenal Agor

D. Hubungan dan Sifat Hubungan Afiliasi

1. Perseroan dengan MCG

MCG merupakan merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki secara tidak langsung oleh Perseroan.

2. Perseroan/MCG dengan PBT dan Binjaimall Holdings/LMIRT

MCG merupakan anak perusahaan Perseroan sedangkan PBT merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki secara tidak langsung oleh LMIRT melalui Binjaimall Holdings dan Super Binjai Investment Pte. Ltd., dimana Perseroan memiliki (a) investasi dalam LMIRT (melalui Bridgewater dan LMIRT Management Ltd.) yaitu sebanyak sebesar 32.3% (tiga puluh dua koma tiga persen) atau 945,863,906 unit per tanggal 30 Juni 2020; dan (b) 100% (seratus persen) kepemilikan saham dalam LMIRT Management Ltd, manajer dari LMIRT.

3. Perseroan dengan Bridgewater

Bridgewater merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya secara tidak langsung dimiliki oleh Perseroan.

III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM RENCANA TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang membantu Perseroan dalam pelaksanaan Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- a. Makes & Partners Law Firm selaku Konsultan Hukum yang membantu Perseroan dalam mempersiapkan Keterbukaan Informasi ini;
- b. Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar dan Rekan yang melakukan audit atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019; dan
- c. KJPP Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekan selaku penilai independen yang melakukan penilaian atas nilai pasar wajar dan memberi pendapat kewajaran atas pelaksanaan Rencana Transaksi.

IV. PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

Laporan Penilaian KJPP Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekan (“KJPP FAST”) selaku Penilai Independen yang memberi pendapat atas kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 00012/2.0074-02/BS/03/0537/1/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020, dengan ringkasan sebagai berikut:

KJPP FAST sebagai Penilai Resmi (berdasarkan Surat Ijin yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan No. 2.09.0074, tanggal 8 Desember 2009, dan terdaftar di Bapepam-LK No. S-865/BL/2010, tanggal 29 Januari 2010 dengan sertifikasi Penilai Properti dan Penilai Usaha), telah

ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penawaran No. 002/HD-SP/FAST-JKT/VII/20, tanggal 1 Juli 2020 untuk memberikan pendapat independen atas kewajaran rencana transaksi sebagaimana diungkapkan berikut ini.

a. **Objek Penilaian dan Tanggal Pelaksanaan Penilaian**

Objek Rencana Transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini adalah Rencana Pendanaan, Rencana Pengambilbagian *Rights Issue* Porsi BWI, Rencana Pengambilbagian *Rights Issue* Porsi Tambahan BWI, Rencana Pemberian Pinjaman (jika ada), Rencana Pengalihan Properti, dan Rencana Dukungan Sewa.

Tanggal efektif (*cut-off date*) atas Pendapat Kewajaran dari Rencana Transaksi tersebut adalah pada tanggal 31 Desember 2019, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per tanggal 31 Desember 2019.

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

b. **Tujuan Penilaian**

Dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1 di atas, Perseroan telah menunjuk KJPP FAST sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat atas kewajaran (*fairness opinion*) ("**Pendapat Kewajaran**") dari Rencana Transaksi tersebut.

c. **Asumsi-asumsi Pokok dan Kondisi Pembatas**

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

KJPP FAST tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP FAST juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang KJPP FAST 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 KJPP FAST 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, KJPP FAST 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, KJPP FAST 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.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran, KJPP FAST mendasarkan analisis KJPP FAST 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 KJPP FAST 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 KJPP FAST. 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.

Kejadian-kejadian yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran mungkin mempunyai pengaruh signifikan terhadap penilaian kinerja Perseroan selama periode proyeksi. KJPP FAST 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 2019.

d. Pendekatan dan Prosedur Penilaian

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

1. Analisis atas Rencana Transaksi;
2. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi;
3. Analisis atas kewajaran Rencana Transaksi.

e. Analisis Atas Kewajaran Rencana Transaksi

1. Berdasarkan analisis manfaat dan risiko, manfaat dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah (i) memperoleh pengembalian nilai investasi atas Properti yang akan digunakan untuk pengembangan kegiatan operasional Perseroan; dan (ii) hasil pengembangan kegiatan operasional secara tidak langsung diharapkan akan meningkatkan kinerja Perseroan, sehingga menambah capital gain ataupun penerimaan dividen bagi pemegang saham Perseroan. Sementara risiko dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa kegiatan operasional yang akan dikembangkan Perseroan dari hasil divestasi Properti mungkin tidak akan memberikan hasil sebagaimana diharapkan.
2. Berdasarkan analisis keuntungan dan kerugian, keuntungan dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah (i) tingkat likuiditas Perseroan meningkat seiring perubahan dari aset properti menjadi kas dan setara kas; dan (ii) melalui divestasi Properti, Perseroan memperoleh sumber pendanaan tanpa menambah beban keuangan dan tanpa perlu memberikan jaminan aset (kolateral) bila dibandingkan dengan sumber pendanaan dari pinjaman bank maupun pihak ketiga lain. Sementara kerugian dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah (i) biaya-biaya terkait divestasi Properti sebagai bagian dari sumber pendanaan mungkin dapat lebih tinggi dibandingkan biaya provisi pinjaman bank maupun pihak ketiga lain; dan (ii) imbal hasil yang diharapkan dari investasi pada pengembangan kegiatan operasional Perseroan baru dapat dinikmati di masa yang akan datang, dibandingkan investasi pada instrumen keuangan lainnya yang dapat segera diperoleh hasilnya.
3. Berdasarkan analisis industri, pertumbuhan sektor properti di Indonesia selama 5 tahun terakhir ini (2015-2019) tumbuh rata-rata 3,5%. Pertumbuhan sektor properti ini lebih rendah dari pertumbuhan produk domestik bruto Indonesia selama periode yang sama sebesar rata-rata 5,03%. Pada awal tahun 2020, dengan adanya wabah Covid-19 berdampak pada pertumbuhan industri properti di Indonesia. Pada triwulan I 2020 harga properti turun sebesar 20-30% dan diperkirakan selama pandemi Covid-19 masih berlangsung akan berdampak pada tingkat pertumbuhan dan harga properti di Indonesia. Namun demikian meskipun kondisi dan situasi saat ini tidak kurang kondusif untuk industri properti tetapi prospek ke depan industri ini masih menjanjikan dengan adanya beberapa stimulus

dari pemerintah antara lain penerapan PP No. 25/2020, penurunan suku bunga acuan dan stimulus pajak oleh pemerintah. Sementara itu, besarnya populasi Indonesia sebagai negara dengan jumlah populasi ke empat terbanyak didunia, serta relatif masih rendahnya belanja kesehatan, menempatkan Indonesia sebagai salah satu pasar dengan potensi terbesar untuk produk dan layanan kesehatan. Industri kesehatan juga akan terus mendapat dukungan komitmen pemerintah untuk menyediakan layanan kesehatan yang terjangkau bagi seluruh warganya. Hal ini tentunya dapat meningkatkan kepercayaan akan prospek jangka panjang industri kesehatan. Namun demikian, perkembangan wabah Covid-19 di seluruh dunia yang cukup mengkhawatirkan dapat memberikan dampak negatif bagi perekonomian dan industri kesehatan nasional.

4. Berdasarkan laporan penilaian yang dilakukan oleh KJPP SRR terhadap nilai pasar Properti dengan tanggal penilaian 31 Desember 2019 sebagaimana termuat dalam laporan KJPP SRR No. 00302/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2020 tertanggal 27 Agustus 2020, nilai pasar Properti adalah sebesar Rp3.498.000.000.000. Apabila nilai ini dibandingkan dengan nilai transaksi yang akan dilakukan Perseroan untuk mendivestasi Properti sebesar Rp3.500.000.000.000 maka terdapat simpangan sebesar 0,06%. Berdasarkan Peraturan No. VIII.C.3, nilai transaksi tidak boleh melebihi batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari nilai pasarnya. Mengingat nilai transaksi divestasi Properti tersebut terdapat simpangan sebesar 0,06% dari nilai pasarnya, maka transaksi masih dapat dikatakan wajar karena simpangannya tidak lebih dari 7,5%.
5. Berdasarkan proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan, dari perbandingan rasio tingkat profitabilitas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat profitabilitas sebelum dan setelah Rencana Transaksi bervariasi lebih tinggi dan lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat profitabilitas historisnya. Namun demikian tidak ada indikasi outlier antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio tingkat profitabilitas Perseroan. Demikian pula perbandingan rasio tingkat likuiditas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat likuiditas sebelum dan setelah Rencana Transaksi bervariasi lebih tinggi dan lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata rasio tingkat likuiditas historisnya. Akan tetapi tidak ada indikasi outlier antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio tingkat likuiditas Perseroan. Sementara perbandingan tingkat solvabilitas antara rata-rata proyeksi rasio tingkat solvabilitas sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan rata-rata historisnya mengalami perbaikan sebagaimana diindikasikan dari penurunan rata-rata rasio DAR dan DER. Meskipun demikian 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 likuiditas, rata-rata proyeksi rasio lancar (current ratio) dan rasio cepat (quick ratio) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi mengalami perubahan tidak signifikan sebesar -0,08x dan -0,09x, berturut-turut. Sehingga dapat diindikasikan bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat likuiditas Perseroan masih relatif baik, mengingat proyeksi rasio lancar dan rasio cepat masih di atas 1x. 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 perubahan sebesar 0,25% dan 0,41%, berturut-turut. Sehingga dapat diindikasikan pula bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat solvabilitas Perseroan masih relatif baik, mengingat proyeksi DAR dan DER masih di bawah 100%. Sedangkan dari sisi profitabilitas, rata-rata proyeksi ROE (return on equity), ROA (return on assets), dan ROIC (return on invested capital) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi mengalami perubahan sebesar -0,51%, -0,35%, dan -0,41%, berturut-turut. Sehingga dapat diindikasikan juga bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat profitabilitas Perseroan masih relatif baik, mengingat proyeksi

- ROE, ROA, dan ROIC masih positif.
7. Berdasarkan proforma laporan keuangan konsolidasian Perseroan atas Rencana Transaksi, tingkat likuiditas Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami perbaikan sebagaimana diindikasikan dari rasio lancar dan rasio cepat antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi yang meningkat. Disisi lain tingkat solvabilitas Perseroan setelah Rencana Transaksi juga mengalami perbaikan, sebagaimana diindikasikan dari penurunan rasio utang terhadap aset dan rasio utang terhadap ekuitas antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi. Selanjutnya tingkat profitabilitas Perseroan setelah Rencana Transaksi juga mengalami peningkatan dibandingkan sebelum Rencana Transaksi sebagaimana diindikasikan dari peningkatan tingkat imbal hasil terhadap ekuitas maupun tingkat imbal hasil terhadap aset antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi. Sedangkan tingkat profitabilitas dari pengukuran marjin laba operasi dan marjin laba bersih Perseroan antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi juga mengalami peningkatan. Sehingga secara keseluruhan dapat diindikasikan bahwa posisi keuangan Perseroan setelah Rencana Transaksi dibandingkan sebelum Rencana Transaksi menjadi relatif lebih baik.
 8. Berdasarkan informasi dari Perseroan, LMIRT berencana melakukan right issue untuk mendanai Rencana Transaksi dimana Perseroan bertindak sebagai pembeli siaga (standby buyer) apabila right issue tersebut tidak terserap seluruhnya oleh publik. Bilamana right issue yang direncanakan tidak terserap seluruhnya oleh publik dan Perseroan mengakuisisi seluruh unit baru yang diterbitkan LMIRT maka persentase kepemilikan Perseroan pada LMIRT akan menjadi lebih dari 50% dari 32,3% sebelumnya. Atas peningkatan kepemilikan tersebut Perseroan akan perlu mengkonsolidasi LMIRT kedalam laporan keuangannya. Dari analisis proforma laporan keuangan konsolidasian Perseroan atas Rencana Transaksi bilamana LMIRT terkonsolidasi, tingkat likuiditas Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami penurunan sebagaimana diindikasikan dari rasio lancar dan rasio cepat antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi yang menurun. Meskipun demikian rasio lancar dan rasio cepat setelah Rencana Transaksi bilamana LMIRT terkonsolidasi masih diatas 100% sehingga tingkat likuiditas masih baik. Disisi lain tingkat solvabilitas Perseroan setelah Rencana Transaksi juga mengalami penurunan, sebagaimana diindikasikan dari peningkatan rasio utang terhadap aset dan rasio utang terhadap ekuitas antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi. Namun demikian rasio utang terhadap aset dan rasio utang terhadap ekuitas setelah Rencana Transaksi bilamana LMIRT terkonsolidasi masih dibawah 100% sehingga tingkat solvabilitas masih baik. Selanjutnya tingkat profitabilitas Perseroan setelah Rencana Transaksi bilamana LMIRT terkonsolidasi juga mengalami peningkatan dibandingkan sebelum Rencana Transaksi sebagaimana diindikasikan dari peningkatan tingkat imbal hasil terhadap ekuitas maupun tingkat imbal hasil terhadap aset antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi. Sedangkan tingkat profitabilitas dari pengukuran marjin laba operasi dan marjin laba bersih Perseroan antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi juga mengalami peningkatan. Sehingga secara keseluruhan dapat diindikasikan bahwa posisi keuangan Perseroan setelah Rencana Transaksi bilamana LMIRT terkonsolidasi dibandingkan sebelum Rencana Transaksi masih relatif baik.
 9. 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 7,82%, premi risiko ekuitas 9,49%, beta unlevered 0,5177, default spread 2,82%, dan DER industri 152,97%. Hal ini mengindikasikan bahwa Rencana Transaksi berpotensi memberikan dampak positif dan memberikan nilai tambah bagi Perseroan.

f. **Kesimpulan Penilaian**

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 wajar.**

V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dari seluruh informasi yang termuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan telah mengungkapkan secara lengkap fakta material serta tidak terdapat fakta material lainnya terkait dengan Rencana Transaksi yang tidak dicantumkan yang dapat memberikan informasi yang tidak benar dan/atau pengertian yang menyesatkan sehubungan dengan Rencana Transaksi.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan Rencana 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
Lantai 22 Menara Matahari
Jl. Bulevar Palem Raya No.7
Lippo Karawaci, Tangerang 15811
Banten - Indonesia
Tel. 021 - 2566 9000, Fax. 021 - 2566 9098
Website: www.lippokarawaci.co.id
Email: corsec@lippokarawaci.co.id