

KETERBUKAAN INFORMASI

Sehubungan dengan pelunasan utang Perseroan kepada PT Manning Development yang merupakan pihak yang terafiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan

Direksi dan Dewan Komisaris PT Indonesia Prima Property Tbk ("Perseroan") baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri bertanggung jawab penuh atas kebenaran informasi yang tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dan setelah melakukan pemeriksaan yang wajar, menegaskan bahwa tidak terdapat fakta-fakta material, yang jika tidak diungkapkan atau dihilangkan dalam Keterbukaan Informasi ini, akan menyebabkan informasi dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.



PT INDONESIA PRIMA PROPERTY TBK ("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Kegiatan Usaha dalam bidang persewaan ruang perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen, hotel dan pembangunan perumahan berserta segala fasilitasnya.

Alamat Kantor Pusat

Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34, Jakarta Pusat 10220
Telp. (021) 50913988
Website www.ipp.co.id
Email: corsec@ipp.co.id

Keterbukaan Informasi ini disampaikan sehubungan dengan telah dilaksanakan penyelesaian utang Perseroan kepada PT Manning Development ("MD") melalui mekanisme Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II ("PMHMETD II") yang dilaksanakan Perseroan dengan Pernyataan Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan melalui surat No. S-265/S.04/2022 tanggal 15 Desember 2022.

Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 18 Januari 2023

INFORMASI TENTANG TRANSAKSI PELUNASAN UTANG PERSEROAN KEPADA PT MANNING DEVELOPMENT

Pada tanggal 16 Januari 2023 Perseroan telah melaksanakan PMHMETD II yang telah memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan melalui surat No.S-265/S.04/2022 tanggal 15 Desember 2022. Penggunaan dana hasil PMHMETD II adalah untuk penyelesaian utang Perseroan kepada MD sesuai dengan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2022 yang diaudit oleh Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, dengan Laporan No. 00653/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022 yang tercatat sebesar Rp. 577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah). Dengan memperhitungkan ekuitas Perseroan per tanggal 30 Juni 2022 tercatat sebesar Rp. 3.241.979.616.973,- (tiga triliun dua ratus empat puluh satu miliar sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus enam belas ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga Rupiah) maka transaksi pelunasan utang Perseroan kepada MD sebesar 17,82 % (tujuh belas koma delapan puluh dua persen) dari ekuitas Perseroan, dengan demikian sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (POJK 17/2020) tidak mencapai nilai yang material bagi Perseroan.

Pelaksanaan penyelesaian utang Perseroan kepada MD dilaksanakan dengan rincian sebagai berikut :

- a) Sebesar Rp. 529.270.159.500,- (lima ratus dua puluh sembilan miliar dua ratus tujuh puluh juta seratus lima puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah) dilakukan dengan melakukan konversi utang menjadi saham dalam rangka MD melaksanakan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“HMETD”) yang menjadi haknya dan pelaksanaan MD selaku pembeli siaga yang mengambil sisa saham dalam pelaksanaan PMHMETD II.
- b) Sebesar Rp. 48.311.600.500,- (empat puluh delapan miliar tiga ratus sebelas juta enam ratus ribu lima ratus Rupiah) dilakukan secara tunai dengan menggunakan dana hasil PMHMETD II yang dilaksanakan Perseroan dengan Pernyataan Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan melalui surat No. S-265/S.04/2022 tanggal 15 Desember 2022.

MD merupakan entitas yang dikendalikan oleh personel manajemen kunci Perseroan sehingga merupakan pihak yang memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan, dengan demikian merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (POJK 42/2020).

Perseroan memanfaatkan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan konsolidasian sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/POJK.04/2021 dan 4/POJK.04/2022 (“Surat Edaran”) sehubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dengan demikian dalam penyusunan dokumen keterbukaan informasi ini menggunakan Laporan Keuangan per 30 Juni 2022 yang diaudit oleh Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, dengan Laporan No. 00653/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.

Dalam penyusunan Keterbukaan Informasi ini Perseroan telah menunjuk pihak independen yaitu: Kantor Jasa Penilai Publik Edi Andesta dan Rekan (“KJPP Andesta”) sebagai Penilai Independen yang menilai kewajaran rencana transaksi dan dengan Laporan No. 00013/2.0053-00/BS/03/0095/1/I/2023 tanggal 12 Januari 2023 transaksi telah dinyatakan “Wajar”.

Transaksi pelunasan utang Perseroan kepada MD, baik secara tunai dan dalam bentuk konversi utang menjadi saham dilaksanakan setelah tanggal akhir pelaksanaan PMHMETD II yakni pada tanggal 16 Januari 2023, dengan demikian Keterbukaan Informasi dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 42/2020 yang harus dilaporkan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah dilaksanakan transaksi.

LATAR BELAKANG, ALASAN DAN MANFAAT TRANSAKSI PELUNASAN UTANG KEPADA MD

Latar Belakang Dilakukannya Pelunasan Utang Perseroan kepada MD

Pada tanggal 11 Oktober 2021, Perseroan menandatangani perjanjian pinjaman dengan MD untuk keperluan modal kerja dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp. 700.000.000.000,- (tujuh ratus miliar Rupiah). Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun atau dengan cara pembayaran yang akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Pada tanggal 11 Oktober 2022, terdapat perubahan atas jangka waktu pembayaran menjadi akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal perubahan perjanjian pinjaman. Pada tanggal 30 Juni 2022, fasilitas yang telah dimanfaatkan oleh Perseroan adalah sebesar Rp. 577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah).

Dalam rangka melakukan pelunasan atas pinjaman tersebut, Perseroan melaksanakan PMHMETD II dengan harga pelaksanaan Rp. 500,- (lima ratus Rupiah) per lembar saham yang bertujuan untuk melunasi utang Perseroan kepada MD. Setelah penyelesaian utang Perseroan kepada MD menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperbaiki struktur permodalan Perseroan dengan penurunan jumlah liabilitas dan peningkatan jumlah ekuitas (debt to equity ratio), serta dapat melakukan mitigasi dan meminimalisasi potensi gagal bayar (default) atas Pinjaman pada saat jatuh tempo yang berpotensi memberikan dampak bagi arus kas maupun kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

Alasan Dilakukannya Pelunasan Utang Perseroan kepada MD

Pada tanggal 8 November 2022 MD telah memberikan kesepakatan dan persetujuan dalam proses PMHMETD II Perseroan sebagai berikut :

- a) MD selaku Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan 4,40% (empat koma empat puluh persen) akan melaksanakan HMETD yang menjadi haknya.
- b) MD selaku Pembeli Siaga atas sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham lainnya baik melalui pemesanan HMETD maupun pemesanan saham tambahan.

Dengan demikian Perseroan telah melaksanakan PMHMETD II dengan Rencana Penggunaan Dana adalah Pelunasan Utang Perseroan kepada MD sebesar Rp. 577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah) dengan komitmen dari MD akan menjadi pembeli siaga untuk seluruh jumlah tersebut.

Berdasarkan Laporan KJPP Andesta No. 00013/2.0053-00/BS/03/0095/1/II/2023 tanggal 12 Januari 2023, transaksi pelunasan utang Perseroan kepada MD ("Transaksi") adalah wajar.

PROSES PELAKSANAAN PELUNASAN UTANG PERSEROAN KEPADA MD

Pelaksanaan Transaksi dilaksanakan dengan rincian sebagai berikut :

- a) Sebesar Rp. 529.270.159.500,- (lima ratus dua puluh sembilan miliar dua ratus tujuh puluh juta seratus lima puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah) dilakukan dengan melakukan konversi utang menjadi saham dalam rangka MD melaksanakan HMETD yang menjadi haknya dan pelaksanaan MD selaku pembeli siaga yang mengambil sisa saham dalam pelaksanaan PMHMETD II.
- b) Sebesar Rp. 48.311.600.500,- (empat puluh delapan miliar tiga ratus sebelas juta enam ratus ribu lima ratus Rupiah) dilakukan secara tunai dengan menggunakan dana hasil PMHMETD II yang dilaksanakan Perseroan dengan Pernyataan Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan melalui surat No. S-265/S.04/2022 tanggal 15 Desember 2022.

Dengan Pelaksanaan Konversi Utang Perseroan kepada MD maka berikut ini keterangan Permodalan setelah pelaksanaan PMHMETD II :

| KETERANGAN | SEBELUM PMHMETD II (POSISI PER 31 DESEMBER 2022) | | | SESUDAH PMHMETD II DAN KONVERSI UTANG PERSEROAN KEPADA MD | | |
|---|---|--------------------------|---------------|--|--------------------------|---------------|
| | JUMLAH SAHAM | JUMLAH NILAI NOMINAL | % | JUMLAH SAHAM | JUMLAH NILAI NOMINAL | % |
| Modal Dasar | | | | | | |
| <i>Saham Seri A Nilai Nominal Rp. 1.000,- per saham</i> | 495.000.000 | 495.000.000.000 | - | 495.000.000 | 495.000.000.000 | - |
| <i>Saham Seri B Nilai Nominal Rp. 200,- per saham</i> | 7.025.000.000 | 1.405.000.000.000 | - | 7.025.000.000 | 1.405.000.000.000 | - |
| Jumlah | 7.520.000.000 | 1.900.000.000.000 | - | 7.520.000.000 | 1.900.000.000.000 | - |
| Modal Ditempatkan dan disetor Penuh | | | | | | |
| 1. First Pacific Capital Group | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 11,01 | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 6,52 |
| <i>Saham Seri B</i> | 963.390.300 | 192.678.060.000 | 55,21 | 1.103.390.300 | 220.678.060.000 | 37,46 |
| Jumlah | 1.155.522.972 | 384.810.732.000 | 66,22 | 1.295.522.972 | 412.810.732.000 | 43,98 |
| 2. PT Manning Development | | | | | | |
| <i>Saham seri B</i> | 76.859.700 | 15.371.940.000 | 4,40 | 1.135.400.019 | 227.080.003.800 | 38,55 |
| 3. Masyarakat dengan kepemilikan kurang dari 5% | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | 302.867.328 | 302.867.328.000 | 17,36 | 302.867.328 | 302.867.328.000 | 10,28 |
| <i>Saham Seri B</i> | 209.750.000 | 41.950.000.000 | 12,02 | 211.420.681 | 42.284.136.200 | 7,18 |
| Jumlah | 512.617.328 | 344.817.328.000 | 29,38 | 514.288.009 | 345.151.464.200 | 17,46 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 1.745.000.000 | 745.000.000.000 | 100,00 | 2.945.211.000 | 985.042.200.000 | 100,00 |
| Saham Dalam Portepel | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | - | - | - | - | - | - |
| <i>Saham Seri B</i> | 5.775.000.000 | 1.155.000.000.000 | - | 4.574.789.000 | 914.957.800.000 | - |

INFORMASI TENTANG PT MANNING DEVELOPMENT

PT Manning Development (MD)

MD didirikan dengan nama "PT Manning Development" sebagaimana termaktub dalam Perseroan Terbatas No. 46 tanggal 8 Juli 1974 *juncto* Akta Perubahan No. 158 tanggal 21 Desember 1974, yang keduanya dibuat di hadapan Kartini Muljadi ,S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. Y.A.5/22/7 tanggal 20 Januari 1975 serta telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta di bawah No. 242 tanggal 22 Januari 1975 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 78, Berita Negara Republik Indonesia No. 9 tanggal 31 Januari 1975 ("**Akta Pendirian MD**").

Anggaran dasar MD dalam Akta Pendirian MD telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan anggaran dasar MD yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat No. 24 tanggal 7 Desember 2009, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-59992.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 9 Desember 2009 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0082042.AH.01.09. Tahun 2009 tanggal 9 Desember 2009 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 25418 Berita Negara Republik Indonesia No. 80 tanggal 5 Oktober 2010, yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar MD dengan UUPT ("**Akta No. 24/2009**") *juncto* akta Berita Acara Rapat No. 305 tanggal 30 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0007791.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 31 Januari 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021691.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 31 Januari 2022, yang mengubah ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 anggaran dasar MD ("**Akta No. 305/2021**").

Alamat Kantor : Jl. Hayam Wuruk No. 8, Jakarta Pusat
 No. Telp. : (021) 3804780
 No. Fax : (021) 3804881
 Email : manning@cbn.net.id
 Kegiatan Usaha : Perusahaan holding dan Penyewaan ruang perkantoran

Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham MD terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 305/2021, adalah sebagai berikut :

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|---------------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar: | 2.500.000 | 2.500.000.000.000,- | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh: | | | |
| 1. PT Prima Tunas Investama | 1.753.200 | 1.753.200.000.000,- | 99,99 |
| 2. PT Trisarana Adikreasi | 100 | 100.000.000,- | 0,01 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 1.753.300 | 1.753.300.000.000,- | 100,00 |
| Jumlah Saham dalam Portepel: | 746.700 | 746.700.000.000,- | |

PT Prima Tunas Investama selaku pemegang saham utama MD telah membuat perjanjian pengendalian dengan Bapak Husni Ali selaku Presiden Direktur Perseroan dan Bapak Tommy Gozali selaku Presiden Komisaris Perseroan untuk secara bersama-sama memiliki kewenangan penuh untuk mengendalikan Perseroan dengan ketentuan bilamana terjadi perbedaan pendapat maka akan ditetapkan berdasarkan kajian pihak independen yang ditunjuk dalam hal ini Penilai Independen atau Konsultan Hukum Independen.

Susunan Pengurus

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris MD sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat No. 127 tanggal 23 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta telah diterima dan dicatat di dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0202886 tanggal 25 Maret 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0059524.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 25 Maret 2022, adalah sebagai berikut :

Direksi

Presiden Direktur : Husni Ali
 Direktur : Njudarsono Yusetijo
 Direktur : Indrawana Widjaja

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tommy Gozali
 Komisaris : Lieta Irawati Sumantri
 Komisaris : Gunawan Slamet Pryana

Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Perseroan

Hubungan afiliasi dari segi kepengurusan dan kepemilikan :

- Bapak Husni Ali selaku Presiden Direktur Perseroan menjabat sebagai Presiden Direktur di PT Manning Development;
- Bapak Njudarsono Yusetijo selaku Direktur Perseroan menjabat sebagai Direktur di PT Manning Development; dan
- PT Manning Development merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan 4,40 % (empat koma empat puluh persen) dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.

**DAMPAK KEUANGAN TRANSAKSI PELUNASAN UTANG PERSEROAN KEPADA MD
TERHADAP KEUANGAN PERSEROAN**

Dengan adanya Transaksi sebesar Rp. 577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah) dengan pembayaran tunai dari dana yang diperoleh dari pelaksanaan PMHMETD II dan pelaksanaan konversi Utang Perseroan menjadi saham dalam pelaksanaan PMHMETD II maka proforma laporan keuangan Perseroan dengan memperhitungkan dampak pelaksanaan PMHMETD II dengan kontribusi MD dengan melaksanakan HMETD yang menjadi haknya dan menjadi Pembeli Siaga adalah sebagai berikut :

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah kecuali dinyatakan lain)

| KETERANGAN | 30 Juni 2022 (diaudit) | Dampak | Proforma Setelah Pelaksanaan Transaksi |
|---|---------------------------|--------------------------|--|
| Aset Lancar | 303.747.357.953 | 18.369.650.000 | 322.117.007.953 |
| Aset Tidak Lancar | 3.709.623.649.716 | | 3.709.623.649.716 |
| JUMLAH ASET | 4.013.371.007.669 | 18.369.650.000 | 4.031.740.657.669 |
| Liabilitas Jangka Pendek | 651.332.764.404 | (580.003.710.000) | 71.329.054.404 |
| Liabilitas Jangka Panjang | 120.058.626.292 | | 120.058.626.292 |
| JUMLAH LIABILITAS | 771.391.390.696 | (580.003.710.000) | 191.387.680.696 |
| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk | 3.221.640.332.019 | 598.373.360.000 | 3.820.013.692.019 |
| Kepentingan Nonpengendali | 20.339.284.954 | | 20.339.284.954 |
| JUMLAH EKUITAS | 3.241.979.616.973 | 598.373.360.000 | 3.840.352.976.973 |

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah kecuali dinyatakan lain)

| KETERANGAN | 30 Juni 2022 (diaudit) | Dampak | Proforma Setelah Pelaksanaan Transaksi |
|--|---------------------------|-----------------|--|
| PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA | 41.832.904.104 | | 41.832.904.104 |
| BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG | (23.077.928.813) | | (23.077.928.813) |
| LABA BRUTO | 18.754.975.291 | | 18.754.975.291 |
| BEBAN USAHA | | | |
| Beban Umum dan Administrasi | (64.435.428.527) | (1.732.140.000) | (66.167.568.527) |
| Beban Penjualan | (1.472.896.021) | | (1.472.896.021) |
| RUGI USAHA | (47.153.349.257) | | (48.885.489.257) |
| Bagian Laba Rugi Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama | (105.925.325.818) | | (105.925.325.818) |
| Keuntungan dan kerugian lain-lain - bersih | (1.370.603.168) | | (1.370.603.168) |
| RUGI SEBELUM PAJAK | (154.449.278.243) | | (156.181.418.243) |
| (Beban) Manfaat Pajak Penghasilan - Bersih | (327.392.074) | | (327.392.074) |
| RUGI PERIODE/TAHUN BERJALAN | (154.776.670.317) | | (156.508.810.317) |
| Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain. setelah pajak penghasilan | 6.245.135.200 | | 6.245.135.200 |
| JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN | (148.531.535.117) | | (150.263.675.117) |

Laporan Arus Kas

(dalam Rupiah kecuali dinyatakan lain)

| KETERANGAN | 30 Juni 2022 (diaudit) | Dampak | Proforma Setelah Pelaksanaan Transaksi |
|---|---------------------------|-----------------|--|
| Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas operasi | (54.426.144.577) | (4.154.090.000) | (58.580.234.577) |
| Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas investasi | (15.284.778.328) | | (15.284.778.328) |
| Kas Neto yang dihasilkan dari aktivitas pendanaan | 71.555.725.796 | 22.523.740.000 | 94.079.465.796 |
| Kas dan setara kas awal periode | 31.651.962.777 | | 31.651.962.777 |
| Kas dan setara kas akhir periode | 33.458.565.613 | | 51.828.215.613 |

Rasio-rasio Keuangan

| KETERANGAN | 30 Juni 2022 (diaudit) | Dampak | Proforma Setelah Pelaksanaan Transaksi |
|--|---------------------------|--------|--|
| Return on Assets (ROA) – (%) | -3,86% | | -3,88% |
| Return on Equity (ROE) – (%) | -4,77% | | -4,08% |
| Net Profit Margin – (%) | -369,99% | | -374,13% |
| Debt to Assets Ratio (DAR) – (%) | 19,22% | | 4,75% |
| Debt to Equity Ratio (DER) – (%) | 23,79% | | 4,98% |
| Debt Service Coverage Ratio (DSCR) – (%) | -7,24% | | -68,54% |
| Interest Coverage Ratio – (%) | -3381,16% | | -3421,04% |
| EBITDA Margin – (%) | -351,05% | | -355,19% |
| Current Ratio | 0,47 | | 4,52 |

RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN

KJPP Andesta yang memiliki ijin usaha dari Kementerian Keuangan No. 1/KM.1/2022 tanggal 3 Januari 2022 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Otoritas Jasa Keuangan No. STTD-PPB-01/PM.2/2018 (Penilai Properti dan Penilai Usaha), telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan Surat Penugasan No. 554/PMAR/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022 untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

Identitas Pemberi Tugas

Nama : PT Indonesia Prima Property Tbk
Bidang Usaha : Persewaan ruang perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen, hotel dan pembangunan perumahan berserta segala fasilitasnya.
Alamat : Jalan Jend. Sudirman Kav. 34, Jakarta Pusat 10220
Telp. : (62-21) 5091 3988
Website : www.ipp.co.id

Ringkasan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan No. 00013/2.0053-00/BS/03/0095/1/I/2023 tanggal 12 Januari 2023 (“Pendapat Kewajaran”).

Para Pihak Dalam Transaksi

- PT Indonesia Prima Property Tbk (Perseroan)
- PT Manning Development (MD)

Obyek Transaksi

Objek analisis kewajaran adalah Rencana Transaksi atas pelunasan utang lain-lain Perseroan kepada MD per tanggal 30 Juni 2022.

Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Laporan Pendapat Kewajaran adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan melakukan pelunasan utang, dan untuk pemenuhan ketentuan Peraturan No. 42/POJK.04/2020 atas Rencana Transaksi, sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini, serta tidak untuk rencana transaksi lainnya.

Asumsi-Asumsi dan Syarat Pembatas

- Laporan Pendapat Kewajaran yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- KJPP Andesta telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian, namun tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya KJPP Andesta tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.

- c) KJPP Andesta menggunakan data dan informasi yang diperoleh, berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d) KJPP Andesta menggunakan proforma yang dibuat oleh manajemen sesuai dengan maksud dan tujuan dari Rencana Transaksi.
- e) KJPP Andesta bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
- f) Laporan Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- g) KJPP Andesta bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran.
- h) KJPP Andesta telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Rencana Transaksi dari Perseroan.

Metodologi dan Kewajaran Rencana Transaksi

- a) Analisis Rencana Transaksi.
- b) Analisis Kualitatif dan Kuantitatif Rencana Transaksi.
- c) Analisis Kewajaran Rencana Transaksi.

Analisis Kewajaran

Berikut ini adalah ringkasan analisis Kewajaran Transaksi :

- a) Perseroan berencana untuk melakukan Rencana Transaksi melalui mekanisme PMHMETD II, dengan harga pelaksanaan adalah Rp. 500 per lembar saham.
- b) Dalam rangka melakukan pelunasan atas Pinjaman tersebut, Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana Transaksi. Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperbaiki struktur permodalan Perseroan dengan penurunan jumlah liabilitas dan peningkatan jumlah ekuitas (*debt to equity ratio*).
- c) Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat melakukan mitigasi dan meminimalisasi potensi gagal bayar (default) atas Pinjaman pada saat jatuh tempo yang berpotensi memberikan dampak bagi arus kas maupun kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.
- d) Berdasarkan rasio keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya rencana pelunasan utang lain-lain pihak berelasi dan konversi utang menjadi penyertaan saham Perseroan, terlihat rasio solvabilitas akan membaik, rasio liabilitas terhadap ekuitas (DER) akan membaik dari 23,79% menjadi 4,98% dan rasio liabilitas terhadap total aset (DAR) akan membaik dari 19,22% menjadi 4,75%. Hal ini dapat memperkuat struktur modal yang dimiliki Perseroan yang pada akhirnya dapat menambah kapasitas pinjaman Perseroan kepada pihak ketiga maupun lembaga keuangan ataupun perbankan, jika diperlukan untuk pengembangan usaha Perseroan dimasa yang akan datang.

Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan diatas, dengan melihat ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, alasan-alasan, manfaat, resiko dan analisis kewajaran transaksi, sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **“Wajar”**.

PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

1. Direksi dan Dewan Komisaris PT Indonesia Prima Property Tbk (“Perseroan”) baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri bertanggung jawab penuh atas kebenaran informasi yang tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dan setelah melakukan pemeriksaan yang wajar, menegaskan, tidak terdapat fakta-fakta material, yang jika tidak diungkapkan atau dihilangkan dalam Keterbukaan Informasi ini, akan menyebabkan informasi dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.
2. Pelunasan Utang Perseroan kepada MD dalam proses pelaksanaan PMHMETD II merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020 dan tidak material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 17/POJK.04/2020, merupakan upaya yang terbaik yang dapat dilaksanakan oleh Perseroan dan akan memberikan manfaat bagi Perseroan.

INFORMASI TAMBAHAN

Untuk Informasi lebih lanjut mengenai hal tersebut diatas dapat menghubungi Perseroan pada jam-jam kerja dengan alamat :

Corporate Secretary
PT INDONESIA PRIMA PROPERTY TBK
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34, Jakarta Pusat 10220
Telp. (021) 50913988
Website www.ipp.co.id
Email: corsec@ipp.co.id