

**KETERBUKAAN INFORMASI TAMBAHAN KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI
PT PP PROPERTI TBK.
("Perseroan")**

Keterbukaan Informasi Tambahan ini disampaikan oleh Perseroan dalam rangka memenuhi peraturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020") dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").



PT PP PROPERTI Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Jasa Pembangunan dan Perdagangan
Berkedudukan di Jakarta Timur, Indonesia

Alamat Kantor Pusat

Plaza PP – Lt 7

Jl. Letjend TB Simatupang No. 57 Pasar Rebo – Jakarta 13760

Telp.: (021) 8779 2734

Fax.: (021) 8779 2947

Website: www.pp-properti.com

Email: headoffice@pp-properti.com

PT PP Properti Tbk. ("Perseroan") pada tanggal 25 Maret 2021 telah membuat perjanjian pendahuluan untuk melakukan pinjaman dengan plafon pinjaman senilai Rp4.000.000.000.000 (empat triliun rupiah) kepada PT PP Persero Tbk. yang merupakan Pemegang Saham Utama Perseroan dengan kepemilikan 64,96 % dari seluruh saham yang dikeluarkan dalam Perseroan ("Rencana Transaksi"). Oleh karena Rencana Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan memiliki nilai material sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 POJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, dengan demikian Rencana Transaksi Pinjaman hanya dapat dilaksanakan setelah Perseroan memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Independen. Keterbukaan Informasi ini disampaikan untuk memenuhi ketentuan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 dan No. 42/POJK.04/2020.

**Rapat Umum Pemegang Saham Independen termasuk untuk memperoleh persetujuan Rencana Transaksi Material yang merupakan Transaksi Afiliasi, dari pemegang saham Independen sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 POJK No. 17/POJK.04/2020.
RUPSLB akan diselenggarakan pada tanggal 10 Mei 2021**

Keterbukaan Informasi Tambahan diterbitkan di Jakarta pada tanggal 6 Mei 2021

DAFTAR ISI

BAB	KETERANGAN	HALAMAN
	DEFINISI DAN RINGKASAN	3
I	PENDAHULUAN	7
II	PENJELASAN DAN PERTIMBANGAN SERTA ALASAN ATAS RENCANA TRANSAKSI PINJAMAN	14
III	OBYEK DAN NILAI TRANSAKSI	15
IV	KETERANGAN TENANG PT PP PERSERO TBK YANG MERUPAKAN PIHAK YANG MEMBERIKAN PINJAMAN	18
V	ANALISI MANAJEMEN ATAS RENCANA TRANSAKSI PINJAMAN TERHADAP KONDISI PERSEROAN	21
VI	RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN TENTANG KEWAJARAN RENCANA TRANSAKSI	28
VII	PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS	31
VIII	RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM	32
IX	INFORMASI TAMBAHAN	34

DEFINISI DAN SINGKATAN

Di dalam Keterbukaan Informasi Tambahan ini, kata-kata di bawah ini mempunyai arti sebagai berikut, kecuali bila kalimatnya menyatakan lain:

Afiliasi	berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UUPM dan Pasal 1 POJK No. 42/POJK.04/2020 Afiliasi adalah: a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; b. hubungan antara pihak dengan pegawai, Direktur atau Komisaris dari pihak tersebut; c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris yang sama; d. hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
ATB	Aset Tak berwujud/ <i>intangible assets</i> didefinisikan sebagai aset <i>non-monetary</i> yang dapat diidentifikasi tanpa wujud fisik dan memberikan hak serta manfaat ekonomi kepada pemilik;
Bapepam-LK	Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan dimana sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga jasa keuangan lainnya beralih dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ke Otoritas Jasa Keuangan;
BEI atau Bursa Efek Indonesia	Berarti bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 4 UUPM yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
DPS	Berarti singkatan dari Daftar Pemegang Saham yang merupakan daftar yang disusun oleh Biro Administrasi Efek yang memuat keterangan tentang nama Pemegang Saham dan kepemilikan saham oleh Pemegang Saham baik untuk saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data-data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI maupun untuk saham dalam bentuk warkat dan tidak dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI;
eASY.KSEI	Aplikasi eASY.KSEI atau e-Proxy & e-Voting Platform yang dikelola oleh KSEI yang merupakan aplikasi bagi pemegang Saham untuk dapat berpartisipasi dalam pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanpa perlu hadir secara fisik.

Dengan memberikan kuasa secara elektronik dan memberikan suara untuk keputusan mata acara RUPS;

Efek	Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, tanda bukti utang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek dan setiap Derivatif Efek;
Hari Bursa	Berarti hari diselenggarakannya perdagangan Efek di Bursa Efek, yaitu hari Senin sampai dengan Jum'at, kecuali hari libur nasional atau hari yang dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek;
Hari Kalender	Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan hari kerja biasa;
Hari Kerja	Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.
IAPI	Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia;
KSEI	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM;
MAPPI	Merupakan singkatan dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia yaitu Organisasi Profesi Penilai di Indonesia yang bersifat mandiri, nirlaba dan nonpolitis, yang berasaskan Pancasila dan berlandaskan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusional, Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan langsung dan tidak langsung dengan Profesi Penilai sebagai landasan formal serta Keputusan Musyawarah Nasional sebagai landasan operasional;
Menkumham	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu bernama Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Menteri Kehakiman Republik Indonesia atau Menteri Hukum dan Perundang- Undangan Republik Indonesia atau nama lainnya);
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	Berarti lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 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 UU Nomor 21 Tahun 2011;

Pemegang Saham	Berarti perseorangan dan/atau badan hukum yang telah memiliki saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS;
Pemegang Saham Independen	Berarti pemegang saham yang tidak mempunyai kepentingan ekonomis pribadi sehubungan dengan suatu transaksi tertentu dan: a. bukan merupakan anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, dan Pengendali; atau b. bukan merupakan Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, dan Pengendali.;
Pemegang Rekening	Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI, yang meliputi Bank Kustodian, dan Perusahaan Efek, dan pihak lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Pasar Modal;
Penitipan Kolektif	Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal;
POJK No.35/POJK.04/2020	Berarti Peraturan OJK No.35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal;
POJK No. 42/POJK.04/2020	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 42/POJK.04.2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan;
POJK No. 17/POJK.04/2020	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha;
Perppu No. 1 Tahun 2020	Peraturan Pemerintah pengganti undang – undang no. 1 tahun 2020 mengenai kebijakan keuangan negara dan stabilitas keuangan untuk penanganan <i>Pandemic Corona</i> ;
Perusahaan Anak	Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan PT PP Properti Tbk;
Perseroan	Berarti PT PP Properti Tbk, suatu perseroan terbuka yang berkedudukan di Jakarta Timur;
POJK No. 15/2020	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
PSAK	Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia;

Rekening Efek	Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan di KSEI, atau Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dengan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
RUPS	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas serta peraturan-peraturan pelaksanaannya;
RUPSLB	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan;
RUPS Independen	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Independen, yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan;
Rencana Transaksi Pinjaman	Berdasarkan Perjanjian Pendahuluan tertanggal 25 Maret 2021 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan PT PP Persero Tbk, Perseroan akan memperoleh pinjaman dengan plafon pinjaman sebesar Rp4.000.000.000.000,- (empat triliun Rupiah) dari PT PP (Persero) Tbk, pemegang saham, setelah mendapat persetujuan RUPS Independen. Pinjaman ini akan dikenakan bunga sebesar 9,5% per tahun (sembilan koma lima persen per tahun) dengan jangka waktu pinjaman selama 3 (tiga) tahun sejak pencairan pinjaman ini oleh Perseroan yang dapat diperpanjang sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dalam Perjanjian Pinjaman
Transaksi Wajar	Berdasarkan pendapat kewajaran yang dibuat Penilai Independen KJPP Budi, Edy, Saptono & Rekan sesuai laporan No. 00019/2.0033-00/BS/03/0191/1/V/2021, tanggal 5 Mei 2021 dengan opini wajar atas transaksi Perseroan sebagai berikut:
UUPM atau Undang-Undang Pasar Modal	Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995, Tambahan No. 3608;
UUPT	Berarti Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 tahun 2007, Tambahan No. 4756;

PT PP Properti Tbk (selanjutnya disebut “**Perseroan**”) berlokasi di Plaza PP, Lantai 7 Jalan Letjend. TB Simatupang No.57 Pasar Rebo Jakarta Timur 13760, Telp: 62-21 8779 2734, Faksimili 62-21 87792974, email: headoffice@pp-properti.com website: www.pp-properti.com. Perseroan didirikan berdasarkan akta keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No.18 tanggal 12 Desember 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014, serta diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI No.47, tanggal 13 Juni 2014.

Akta pendirian tersebut yang didalamnya memuat anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan sebagai berikut:

- Pemisahan aset dan liabilitas Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk kepada PT PP Properti Tbk yang tercantum dalam Akta No.29 tanggal 17 Desember 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014, serta diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI No.47, tanggal 13 Juni 2014.
- Perubahan status Perusahaan dari Tertutup menjadi Terbuka, perubahan tersebut tercantum dalam Akta Pernyataan Persetujuan Bersama Seluruh Pemegang Saham Perusahaan terbatas PT PP Properti Tbk No. 9 tanggal 6 Februari 2015, dibuat dihadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor AHU-0002016.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dibawah Nomor AHU-0016305. AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 serta telah didaftarkan dalam database SABH di bawah Nomor AHUAH. 01.03-0008148 tanggal 6 Februari 2015 dan Nomor AHU-AH.01.03-0008149, serta keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dibawah Nomor AHU0016305. AH.01.11. Tahun 2015.
- PT PP Properti Tbk pada tanggal 29 Juli 2015 telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham dengan hasil keputusan tentang perubahan anggaran dasar dalam hal perubahan peningkatan modal ditempatkan dan disetor yang semula Rp913.206.000.000.- menjadi Rp1.404.440.600.000,- Risalah Rapat Umum Pemegang Saham tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris No.29 dari Notaris Fathiah Helmi S.H., tanggal 29 Juli 2015. Akta tersebut telah mendapatkan Surat Keputusan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor AHU-AH.01.03-0952717 pada tanggal 29 Juli 2015.
- PT PP Properti Tbk pada tanggal 27 Januari 2017 telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan hasil keputusan tentang perubahan anggaran dasar dalam hal perubahan peningkatan modal saham yang semula 14.044.406.000 menjadi 56.177.624.000 lembar saham, penurunan nilai per lembar saham yang semula Rp.100 menjadi Rp.25. Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris No.19 tanggal 27 Januari 2017, dibuat dihadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03- 0040159 tanggal 30 Januari 2017 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dibawah Nomor AHU-0002016.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 serta telah didaftarkan dalam database SABH di bawah Nomor AHU-AH.01.03-0040165 tanggal 30 Januari 2017, serta

- keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dibawah Nomor AHU-0002016.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 ("Akta No. 19/2017").
- PT PP Properti Tbk pada tanggal 4 Mei 2017 telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan hasil keputusan tentang perubahan anggaran dasar dalam hal perubahan peningkatan modal saham yang semula 56.177.624.000 menjadi 61.675.671.883 lembar saham dan modal ditempatkan dan disetor yang semula Rp.1.404.440.600.000 menjadi Rp.1.541.891.797.075. Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris No.4 dari Notaris Fathiah Helmi S.H., tanggal 4 Mei 2017. Akta tersebut telah mendapatkan SK Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor AHU-AH.01.03-0134457 pada tanggal 9 Mei 2017.
 - PT PP Properti Tbk pada tanggal 11 Juli 2019 telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dengan hasil keputusan tentang perubahan anggaran dasar dalam hal perubahan maksud dan tujuan Perusahaan. Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris No.18 dari Notaris Fathiah Helmi S.H., tanggal 11 Juli 2019. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0037326.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 15 Juli 2019.
 - PT PP Properti Tbk pada tanggal 29 Juni 2020 telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dengan hasil keputusan tentang perubahan anggaran dasar dalam hal perubahan maksud dan tujuan Perusahaan. Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris No.63 dari Notaris Fathiah Helmi S.H., tanggal 29 Juni 2020. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0269095 tanggal 01 Juli 2020.
 - PT PP Properti Tbk pada tanggal 08 Oktober 2020 telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan hasil keputusan tentang perubahan anggaran dasar perseroan. Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris No.19 dari Notaris Fathiah Helmi S.H., tanggal 19 Oktober 2020. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-004000886 tanggal 22 Oktober 2020.

Kegiatan Usaha:

Sesuai pasal 3 anggaran dasar Perseroan bergerak di bidang berusaha dalam bidang Jasa, Pembangunan dan Perdagangan. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- a. Mencakup kegiatan penyediaan jasa konsultasi aritek, seperti jasa arsitektur perancangan gedung dan drafting, jasa arsitektur perencanaan perkotaan dan arsitektur landscape, jasa arsitektur pemugaran bangunan bersejarah, termasuk jasa inspeksi gedung atau bangunan;
- b. Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate milik sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estate menjadi

- tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah;
- c. Mencakup kegiatan penyediaan real estate atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estate seperti kegiatan agen dan makelar real estate, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estate atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estate atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estate dan agen pemegang wasiat real estate;
 - d. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan, penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang lima sampai hotel bintang satu yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya;
 - e. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang merupakan rumah-rumah pribadi yang khusus disewakan kepada wisatawan berikut fasilitasnya dan dikelola sendiri oleh pemiliknya;
 - f. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan;
 - g. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat tinggal, seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh Perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat tinggal;
 - h. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor. Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh Perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran;
 - i. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh Perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan;
 - j. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk penginapan, seperti hotel, hotel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan;
 - k. Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, Gedung kesenian dan gelanggang olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh Perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga;
 - l. Mencakup kegiatan usaha perdagangan eceran berbagai jenis barang kebutuhan yang utamanya bahan makanan/ minuman, minuman atau tembakau dengan harga yang sudah ditentukan serta pembeli mengambil dan membayar sendiri kepada kasir (self service/ swalayan). Di samping itu juga dapat menjual beberapa barang bukan makanan seperti pakaian, perabot rumah tangga, mainan anak-anak, kosmetik dan pakaian.

Kegiatan usaha penunjang yang mendukung kegiatan usaha utama Perusahaan adalah:

- a. Mencakup usaha yang kegiatannya sebagai perantara penjualan paket wisata yang dikemas oleh biro perjalanan wisata; melakukan pemesanan tiket angkutan udara, laut dan darat, baik untuk tujuan dalam negeri maupun luar negeri; melakukan pemesanan akomodasi, restoran dan tiket pertunjukan seni budaya, serta kunjungan ke obyek dan daya Tarik wisata; dan melakukan pengurusan dokumen perjalanan berupa paspor dan visa atau dokumen lain yang dipersamakan;

- b. Mencakup usaha jasa pelayanan pengiriman barang yang dilakukan oleh swasta selain kegiatan pengiriman yang dilakukan oleh pos universal. Keegiatannya mencakup pengumpulan, pemrosesan, pengangkutan dan pengantaran baik domestik maupun internasional;
- c. Secara khusus menyediakan sebuah gabungan jasa penunjang, seperti pembersihan interior umum, pemeliharaan, pembuangan sampah, penjagaan dan pengamanan, pengiriman surat, penerimaan tamu, pencucian pakaian dan jasa yang berhubungan untuk menunjang operasional dalam fasilitas klien;
- d. Mencakup kegiatan dari Perusahaan holding, yaitu Perusahaan yang menguasai asset dari sekelompok Perusahaan *subsidiary* dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. " *Holding Companies* " tidak terlibat dalam kegiatan usaha Perusahaan *subsidiary*nya. Keegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat dan perunding dalam merancang merger dan akuisisi Perusahaan;
- e. Mencakup usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum ditempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan Sebagai restoran/ rumah makan dari instansi yang membinanya.

Kegiatan usaha yang saat ini dilaksanakan oleh Perseroan:

Pada saat ini ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pembangunan apartemen dan pemukiman. Proyek-proyek yang dikembangkan Perusahaan adalah Grand Sungkono Lagoon, Grand Kamala Lagoon, Grand Dharmahusada Lagoon, dan lain-lain.

Anak Perusahaan yang dimiliki secara langsung adalah sebagai berikut:

Nama Anak Perusahaan	Tempat Kedudukan	Kegiatan Usaha	Tahun Dimulainya Kegiatan Usaha	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi Per 30 Desember 2020	(%) Kepemilikan
PT Gitanusa Sarana Niaga	Surabaya	Realti dan properti	1996	353.095.687.281	99,99
PT Hasta Kreasimandiri	Balikpapan	Realti dan properti	1995	860.817.454.062	99,99
PT Wisma Seratus Sejahtera	Depok	Realti dan properti	2012	421.271.060.503	55,00
PT PP Properti Jababeka Residen	Bekasi	Realti dan properti	2016	365.716.486.944	52,60
PT PPRO Sampurna Jaya	Surabaya	Realti dan properti	2017	366.161.642.859	80,00
PT PP Proyek Suramadu	Surabaya	Realti dan properti	2018	591.130.576.255	60,00
PT PPRO BIJB Aerocity Development	Bandung	Realti dan properti	2018	419.679.454.320	80,00
PT Limasland Realty Cilegon	Cilegon	Realti dan properti	2018	78.676.026.764	70,00
PT Grahaprima Realtindo	Yogyakarta	Realti dan properti	2018	81.097.183.698	99,00

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur Permodalan Perseroan pada saat keterbukaan Informasi ini:

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Pemegang saham	Jumlah saham	Nilai nominal (Rp)	Persentase saham
PTPP	40.063.119.098	1.001.577.977.450	64,96%
YKK Pembangunan Perumahan Masyarakat	40.103.222	1.002.580.550	0,07%
	21.572.449.563	539.311.239.075	34,97%
Jumlah	61.675.671.883	1.541.891.797.075	100,00%

Susunan Pengurus Perseroan

Berdasarkan akta yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi, S.H Nomor 20 tanggal 19 Oktober 2020 dan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 08 Oktober 2020, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Agus Purbianto
Komisaris Independen : Aryanto Sutadi
Komisaris Independen : Wahyu Indro Widodo

Direksi

Direktur Utama : Sinurlinda Gustina M.
Direktur Operasi 1 : Rudy Harsono
Direktur Operasi 2 : T. Arso Anggoro
Direktur Keuangan : Deni Budiman
Direktur Pengembangan Bisnis & HCM : Fajar Saiful Bahri

Susunan Komite Audit

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT PP Properti Tbk No. 08/SK/PP PROP/KOM/2020 tanggal 27 Oktober 2020 tentang Perubahan Susunan Komite Audit Tahun 2020 PT PP Properti Tbk adalah sebagai berikut:

Ketua : Wahyu Indro Widodo
Anggota : Rando P. Wullur
Anggota : Harris Amin Singgih

Audit Internal Perseroan

Perusahaan memiliki Unit Audit Internal dan telah memiliki Piagam Unit Audit Internal yang disyaratkan oleh Peraturan No. IX.I.7. Perusahaan telah menunjuk Iin Mulyadi, Warga Negara Indonesia, sebagai Kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 01/SK/PPPROP/DIR/2021 tanggal 23 Februari 2021.

Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT PP Properti No.18/SK/PP-PROP/DIR/2020 tanggal 15 Oktober 2020 tentang Pengangkatan Corporate Secretary, menyatakan bahwa Deni Budiman sebagai Corporate Secretary.

IKHTISAR KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disajikan di bawah ini berdasarkan Laporan posisi keuangan konsolidasian dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan disusun dengan basis kelangsungan usaha di audit oleh Restiawan Adimuryanto, SE, MM, CPA, CA, AP 0632 dari Kantor Akuntan Publik Hertanto, Grace, Karunawan dengan Laporan No. 00044/2.1000/AU.1/03/0632-1/1/II/2021 tanggal 19 Februari 2021 dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material.

LAPORAN LABA RUGI

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2020	*2019
Pendapatan Usaha	2.075.242	1.624.169
Beban Usaha	(57.495)	(76.423)
Laba Sebelum Pajak	107.532	248.086
Laba Tahun Berjalan	106.377	247.279
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain tahun berjalan setelah pajak	12.115	26.867
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	118.492	274.145
Laba yang dapat diatribusikan kepada		
- Pemilik entitas Induk	89.049	249.682
- Kepentingan Non pengendali	17.328	(2.403)
Laba Bersih Tahun Berjalan	106.377	247.279
Jumlah Penghasilan Komprehensif lain tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:		
- Pemilik entitas Induk	101.058	276.344
- Kepentingan Non pengendali	17.434	(2.199)
Jumlah laba komprehensif lain tahun berjalan	118.492	274.145
Laba Neto Per Saham Dasar	1,51	4,24

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2020	*2019
Jumlah Aset Lancar	11.490.844	11.126.748
Jumlah Aset Tidak Lancar	7.098.126	6.879.430
Jumlah Aset	18.588.970	18.006.178
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	6.760.192	7.172.872
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	7.284.558	6.312.185
Jumlah Liabilitas	14.044.750	13.485.057
Jumlah Ekuitas	4.544.220	4.521.121
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	18.588.970	18.008.178

RASIO KEUANGAN

Keterangan	31 Desember	
	2020	*2019
Rasio Pertumbuhan (%)		
Penjualan neto	27,77%	-1,79%
Laba Bruto	-25,71%	-1,64%
Laba Usaha	-25,91%	-1,96%
Laba (Rugi) Neto Periode Berjalan	-56,98%	-27,35%
Total Aset	3,24%	18,87%
Total Liabilitas	4,15%	26,30%
Total Ekuitas	0,51%	5,27%
Rasio Profitabilitas (%)		
Laba Bruto / Penjualan Neto	19,54%	32,92%
Laba Usaha / Penjualan Neto	16,77%	28,21%
Laba Neto Tahun Berjalan / Penjualan Neto	5,13%	15,22%
Marjin EBITDA *)	16,28%	27,91%
Total Laba Tahun Berjalan / Aset	0,57%	1,37%
Total Laba Tahun Berjalan / Ekuitas	2,34%	5,47%
Rasio Likuiditas (x)		
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek (<i>Current Ratio</i>)	1,70	1,77
Kas / Liabilitas Jangka Pendek	0,59	0,72
Rasio Solvabilitas (x)		
Total Liabilitas / Total Aset	0,76	0,75
Total Liabilitas / Total Ekuitas	3,09	2,98
Total Aset / Total Ekuitas	4,09	3,98
Utang Berbunga / Ekuitas (DER) **	1,42	1,60
EBITDA / Beban Bunga (ICR)	3,39	6,16
<i>Debt Service Coverage Ratio</i> (DSCR)	1,21	1,19

• * Angka telah disajikan kembali

• ** Hutang Berbunga Diluar Hutang ke Induk Perusahaan

BAB II PENJELASAN DAN PERTIMBANGAN SERTA ALASAN RENCANA TRANSAKSI PINJAMAN

Perseroan melakukan Rencana Transaksi Pinjaman untuk memenuhi sebagian kewajiban jatuh tempo tahun 2021 – 2022 diantaranya pokok Bank, SKBDN, Obligasi dan MTN dari PT PP (Persero) Tbk dengan bunga pinjaman dan persyaratan yang wajar yang diharapkan akan memperbaiki kondisi keuangan Perseroan. Rencana Transaksi Pinjaman yang dilakukan Perseroan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana ditentukan dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 dan merupakan Transaksi Material sebagaimana ditentukan dalam POJK No.17/POJK.04/2020.

Untuk memenuhi ketentuan dalam POJK No.42/POJK.04/2020 dan Peraturan POJK No.17/POJK.04/2020, Perseroan telah menunjuk **KJPP Budi, Edy, Saptono dan rekan**, sebagai penilai independen untuk melaksanakan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Pinjaman.

PERTIMBANGAN DAN ALASAN RENCANA TRANSAKSI

Dana Pinjaman yang akan diterima oleh Perseroan dari PT PP Persero Tbk tersebut direncanakan untuk:

No	Uraian	Nominal	Tg Jatuh Tempo
A	MTN		
1	MTN XI	100.000.000.000	15-May-21
2	MTN XII - Seri A	70.000.000.000	24-May-21
3	MTN XII - Seri B	150.000.000.000	31-May-21
4	MTN XII - Seri C	80.000.000.000	7-Jun-21
5	MTN XIII	80.000.000.000	27-Sep-21
6	MTN X	200.000.000.000	15-Nov-21
7	MTN XIV	120.000.000.000	30-Jul-22
	Total MTN	800.000.000.000	
B	Obligasi		
8	Obligasi I Tahap 1 2016 Seri B	400.000.000.000	1-Jul-21
9	Obligasi I Tahap 1 2016 Seri A	523.000.000.000	6-Jul-21
10	Obligasi Berkelanjutan II Tahap 2 2021	300.000.000.000	15-Feb-22
11	Obligasi I Tahap 2 2019	800.000.000.000	22-Feb-22
12	Obligasi I Tahap 3 2019	534.500.000.000	19-Jul-22
	Total Obligasi	2.557.500.000.000	
C	Bank		
13	Sindikasi BTPN	150.000.000.000	Jan - Okt 22
	Total Bank	150.000.000.000	
D	SKBDN Jatuh Tempo	492.500.000.000	Jun 21 - Apr 22
E	Grand Total	4.000.000.000.000	

Perseroan melakukan rencana Transaksi pinjaman untuk memenuhi Sebagian kewajiban jatuh tempo tahun 2021 – 2022 diantaranya pokok Bank, SKBDN, Obligasi dan MTN dari PT PP (Persero) Tbk dengan bunga pinjaman dan persyaratan yang wajar, diharapkan akan memperbaiki kondisi keuangan Perseroan. Rencana ini sebagai back-up atas strategi Perseroan jika ada yang tidak dapat terealisasi seperti *asset recycling* dan *refinancing* dengan penerbitan sisa PUB II. Mengingat Pemegang Saham Perseroan selain PT PP (Persero) Tbk adalah masyarakat umum, sehingga melihat kondisi saat ini memiliki kondisi

ketidakpastian cukup tinggi dalam hal penyerapan dana dari pasar modal (melakukan *Rights Issue*), maka SHL ini kami ajukan kepada PT PP (Persero) Tbk. dengan pertimbangan agar citra Perseroan secara group perusahaan terjaga baik.

Pinjaman ini disepakati hanya digunakan untuk tujuan yang disebutkan di atas dan tidak dapat digunakan untuk tujuan lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT PP Persero Tbk.

BAB III OBYEK DAN NILAI RENCANA TRANSAKSI PINJAMAN

A. KETERANGAN TENTANG PINJAMAN DARI PIHAK TERAFILIASI

1. *Nilai Pinjaman*

Berdasarkan Perjanjian Pendahuluan yang ditandatangani pada tanggal 25 Maret 2021 oleh Perseroan dan PT PP (Persero) Tbk. ("**Perjanjian Pendahuluan**"), Pinjaman dana tunai yang akan diterima Perseroan dari PT PP (Persero) Tbk disepakati dengan nilai plafon sebesar Rp.4.000.000.000.000 (empat triliun Rupiah) atau 88,02% dari ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 dan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020. Pencairan pinjaman dana tersebut akan dilakukan secara bertahap berdasarkan permohonan yang disampaikan oleh Perseroan kepada PT PP (Persero) Tbk.

Sehubungan dengan Rencana Perseroan memperoleh pinjaman dari PT PP (Persero) Tbk., Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan kepada kreditur pada tanggal 13 April 2021 dan telah memperoleh persetujuan dari Bank Permata selaku agen fasilitas berdasarkan Kredit Sindikasi, pada tanggal 23 April 2021.

2. *Jangka Waktu*

Pinjaman memiliki jangka waktu untuk periode 3 (Tiga) tahun dari masing-masing dari pencairan pinjaman oleh Perseroan yang dapat diperpanjang sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dalam Perjanjian Pendahuluan yang ditandatangani pada tanggal 25 Maret 2021.

3. *Bunga Pinjaman*

Besarnya bunga pinjaman disepakati sebesar 9,5% per tahun yang akan dibayarkan secara penuh oleh Perseroan kepada PT PP (Persero) Tbk. bersamaan dengan pelunasan pokok pinjaman pada akhir jangka waktu pinjaman sebagaimana dimaksud dalam Huruf A angka 2 tersebut di atas, sesuai dengan masing-masing pencairan pinjaman.

4. *Jaminan*

Pinjaman ini tidak dijamin dengan jaminan khusus.

5. *Kondisi Prasyarat Pinjaman*

Berdasarkan Perjanjian Pendahuluan, Perseroan dan PT PP (Persero) Tbk. akan menandatangani perjanjian pinjam meminjam segera setelah terpenuhinya kondisi-kondisi prasyarat sebagai berikut:

- a. Diperolehnya persetujuan yang diperlukan untuk menandatangani Perjanjian Pinjam Meminjam sesuai dengan anggaran dasar masing-masing Pihak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Pihak Kedua telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Independen Pihak Kedua sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan OJK mengenai Transaksi Material;
- c. Pihak Kedua telah melakukan Keterbukaan Informasi sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan OJK mengenai Transaksi Material;

Bahwa terhadap Kondisi Prasyarat sebagaimana angka 5 huruf a, belum dipenuhi oleh Perseroan dan akan terpenuhi setelah rencana transaksi peminjaman dana disetujui oleh Pemegang Saham Independen Perseroan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 10 Mei 2021.

Bahwa terhadap Kondisi Prasyarat sebagaimana dimaksud dalam angka 5 huruf b, telah dipenuhi oleh Perseroan pada tanggal 29 Maret 2021.

6. Hak dan Kewajiban Perseroan terkait Rencana Transaksi

a. Hak Perseroan

Menerima pinjaman dana dari PT PP (Persero) Tbk.;

b. Kewajiban Perseroan

- i. Membayar kembali outstanding Pinjaman dana dan bunga kepada PT PP (Persero) Tbk. sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian;*
- ii. Memberikan dokumen pendukung yang diperlukan kepada PT PP (Persero) Tbk. sebagai syarat pencairan pinjaman dana;*
- iii. Memberikan laporan realisasi penggunaan pinjaman dana kepada PT PP (Persero) Tbk.*
- iv. Melengkapi perizinan atau persetujuan sesuai anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diperlukan untuk Rencana Transaksi.*

7. Hal yang dilarang dilakukan oleh Perseroan

Tidak terdapat hal yang dilarang dan/atau pembatasan-pembatasan yang wajib dilakukan oleh Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi.

8. Jangka Waktu pencairan Pinjaman

Pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap berdasarkan permohonan dari Perseroan, dengan estimasi pencairan di tahun 2021 sebesar **+Rp3.138.000.000.000** dan di Triwulan 1 tahun 2022 sebesar **+Rp862.000.000.000**.

B. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

1. Hubungan afiliasi dari Kepemilikan Saham
PT PP (Persero) Tbk. merupakan pemegang 64,96% saham dalam Perseroan.
2. Hubungan Afiliasi dari segi Pengurus Perseroan

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 20, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi S.H., tanggal 8 Oktober 2020 dan akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT PP (Persero) Tbk. No.18 tanggal 5 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta yang telah didaftarkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum No. AHU-AH.01.03-0241425 tanggal 10 Juni 2020, diketahui terhadap Hubungan Afiliasi dari Segi Pengurus Perseroan dimana Bapak Agus Purbianto selaku Komisaris Utama Perseroan merupakan Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko PTPP

C. PEMENUHAN KETENTUAN YANG BERLAKU

1. Perseroan telah menunjuk Pihak Independen yakni KJPP Budi, Edy, Saptono & Rekan untuk menyusun Laporan Kewajaran Persyaratan Pinjaman.
2. Mengumumkan Keterbukaan Informasi ini bersamaan dengan tanggal Pengumuman Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Independen untuk menyetujui Rencana Transaksi Pinjaman antara Perseroan dengan PT PP Persero Tbk yang memerupakan Transaksi Afiliasi, dengan memperhatikan pasal 14 POJK No. 17/POJK.04/2020
3. Melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Independen sesuai dengan Peraturan No. 15/POJK.04/2020 dan sesuai dengan POJK No. 17/POJK.04/2020 yang dimana kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - b. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen;
 - c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - d. keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu perdua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS;
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perusahaan Terbuka; dan
 - f. keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS.

IV KETERANGAN TENTANG PT PP (PERSERO) TBK YANG MERUPAKAN PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI DENGAN PERSEROAN

Umum

PT PP Persero Tbk. PT PP (Persero) Tbk (Perusahaan) semula berbentuk N.V. Pembangunan Perumahan, yang merupakan hasil peleburan suatu Perusahaan Bangunan bekas milik Bank Industri Negara yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Raden Soewandi di Jakarta, No. 48 tanggal 26 Agustus 1953 (Bank Industri Negara kemudian dilebur menjadi Bank Pembangunan Indonesia), dan selanjutnya berdasarkan Undang-Undang No. 19 PRP Tahun 1960 dilebur ke dalam P.N. Pembangunan Perumahan, suatu Perusahaan Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 63 Tahun 1961 tanggal 29 Maret 1961 tentang Pendirian Perusahaan Negara Pembangunan Perumahan, yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 84/1961, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 2218.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara (PN) Pembangunan Perumahan menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 50 tahun 1971, bentuk Perusahaan Negara Pembangunan Perumahan diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dan didirikan dengan Akta Perseroan Terbatas PT Pembangunan Perumahan No. 78 tanggal 15 Maret 1973 Jo. Akta Perubahan No. 247 tanggal 21 Maret 1974, keduanya dibuat dihadapan Kartini Muljadi, S.H., notaris di Jakarta (Akta Pendirian), yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No.Y.A.5/105/2 tanggal 30 Maret 1974; didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 3 April 1974, di bawah No.1186 dan 1187; dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.48 tanggal 14 September 1974, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.249/1974.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 18 tanggal 5 Juni 2020 dari Nannete Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., notaris di Jakarta dalam rangka perubahan susunan pengurus Perusahaan. Akta perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU- AH.01.03.0241425 Tahun 2020 tanggal 10 Juni 2020, didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0091150.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 10 Juni 2020

Alamat Kantor Pusat : Plaza PP – Wisma Subiyanto, Jl. Letjend TB – Simatupang No. 57 Pasar Rebo, Jakarta 13760
No. Telp : +62-21 8403883 (hunting)
No. Fax : +62 21 840 3890
Situs Web : www.ptpp.co.id
Email : corsec@ptpp.co.id

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp. 100,- per saham)	%
Modal Dasar	24.500.000.000	2.450.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Saham Seri A Dwiwarna			
Pemerintah Republik Indonesia	1	100	
Saham Seri B			
1 Pemerintah Republik Indonesia	3.161.947.835	316.194.783.500	51,00
2 Koperasi Karyawan Pemegang Saham – PT PP (Persero) Tbk	2.029.692	202.969.200	0,03
3 Masyarakat dengan kepemilikan kurang dari 5%	3.021363.928	302.136.392.800	48,74
Jumlah Modal ditempatkan dan disetor Penuh			
Saham Seri A Dwiwarna	1	100	
Saham Seri B	6.199.897.353	619.989.735.300	99,77
Saham Dalam Treasury	14.555.900	1.455.590.000	0,23
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.199.897.354	619.989.735.400	100,00

Pengawasan dan Pengurusan

Susunan Dewan Direksi PT PP (Persero) Tbk pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama dan

Komisaris Independen

: Andi Gani Nona Wea, SH

Komisaris Independen

: Dr. Noor Rachmad SH, MK

Komisaris

: Letjen TNI (Purm) Sumardi

Komisaris

: Emadhi Sudarmanto, AK, MM, M.AK, CFE

Komisaris

: Dr. Ir Hedy Rahadian, M.SC

Komisaris

: Loso Judijanto, S,SI, MM, M.Star

Direksi

Direktur Utama	: Ir Novel Arsyad, MM
Direktur Strategi Korporasi dan Human Capital Management	: Ir Yul Ari Pramuraharjo, MM
Direktur Keuangan dan Management Risiko	: Agus Purbianto, SE, Ak, MM
Direktur Operasi 1	: Ir Anton Satyo Hendriatmo, MSc
Direktur Operasi 2	: Ir M Toha Fauzi M.T
Direktur Operasi 3	: Ir Eddy Herman Harun

IKHTISAR KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disajikan di bawah ini berdasarkan Laporan posisi keuangan konsolidasian dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan disusun dengan basis kelangsungan usaha di audit oleh Restiawan Adimuryanto, Ali Hery, AP 0555 dari Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahyo & Rekan dengan Laporan No. 00111/2.1051/AU.1/03/0555-1/1/III/2021 tanggal 9 Maret 2021 dengan pendapat wajar semua hal yang material, tanpa modifikasian. Sedangkan Laporan Keuangan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit Bambang Karunawan, AP. 0912 dari Kantor Akuntan Publik Hertanto, Grace, Karunawan & Rekan dengan Laporan No. 00068/2.1000/AU.1/03/0912-2/1/II/2020 tanggal 20 Februari 2021 dengan pendapat wajar semua hal yang material.

LAPORAN LABA RUGI

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2020	*2019
Pendapatan Usaha	15.831.388	23.573.192
Beban Usaha	(583.708)	(820.878)
Laba Sebelum Pajak	289.567	1.079.646
Laba Tahun Berjalan	266,270	1.048.153
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain tahun berjalan setelah pajak	(31.251)	34.822
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	235.019	1.082.975
Laba yang dapat diatribusikan kepada		
- Pemilik entitas Induk	128.752	819.463
- Kepentingan Non pengendali	137.517	228.690
Laba Bersih Tahun Berjalan	266.270	1.048.153
Jumlah Penghasilan Komprehensif lain tahun berjalan yang dapat	95.778	836.638
	139.241	246.337

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2020	*2019
diatribusikan kepada:		
- Pemilik entitas Induk		
- Kepentingan Non pengendali		
Jumlah laba komprehensif lain tahun berjalan	235.019	1.082.974
Laba Neto Per Saham Dasar	21	132

* Angka telah disajikan kembali

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2020	2019
Jumlah Aset Lancar		
Jumlah Aset Tidak Lancar	33.924.939	38.948.536
Jumlah Aset Tidak Lancar	19.547.512	17.181.989
Total Aset	53.472.451	56.130.526
Total Liabilitas Jangka Pendek	27.986.827	29.768.644
Total Liabilitas Jangka Panjang	11.478.633	11.349.924
Total Liabilitas	39.465.461	41.118.568
Total Ekuitas	14.006.990	15.011.958

V. ANALISIS MANAJEMEN ATAS RENCANA TRANSAKSI PINJAMAN TERHADAP KONDISI PERSEROAN

Asumsi dasar yang digunakan oleh Manajemen dan Perseroan dalam penyusunan analisis terhadap dampak Rencana Transaksi Pinjaman terhadap kondisi Perseroan adalah sebagai berikut:

- Laporan posisi keuangan konsolidasian dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan disusun dengan basis kelangsungan usaha di audit oleh Restiawan Adimuryanto, SE, MM, CPA, CA, AP 0632 dari Kantor Akuntan Publik Hertanto, Grace, Karunawan dengan Laporan No. 00044/2.1000/AU.1/03/0632-1/1/II/2021 tanggal 19 Februari 2021 dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material.
- Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma per 31 Desember 2021 dengan Laporan No. 00006/2.1000/AUP/03/0912/1/III/2021 tanggal 12 Maret 2021 dengan ringkasan sebagai berikut:

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 31 Desember 2020	Penyesuaian	Sebelum Transaksi 31 Desember 2020
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	400.710.365	3.980.000.000	4.380.710.365
Piutang usaha			
Pihak ketiga	2.237.662.908	0	2.237.662.908
Persediaan	8.313.296.049	0	8.313.296.049
Pajak dibayar dimuka	378.608.337	0	378.608.337
Biaya dibayar dimuka	62.288.154	0	62.288.154
Uang muka	98.246.243	0	98.246.243
Aset lancar lainnya	32.383	0	32.383
Jumlah Aset Lancar	11.490.844.438	3.980.000.000	15.470.844.438
Aset Tidak Lancar			
Piutang usaha	210.142.422	0	210.142.422
Tanah akan dikembangkan	3.728.936.173	0	3.728.936.173
Investasi pada entitas asosiasi	175.056.895	0	175.056.895
Investasi ventura bersama	233.380.687	0	233.380.687
Investasi Jk Panjang lainnya	21.234.026	0	21.234.026
Aset hak guna	1.300.878	0	1.300.878
Aset tetap - bersih	2.694.031.521	0	2.694.031.521
Aset tak berwujud	34.043.431	0	34.043.431
Jumlah Aset Tidak Lancar	7.098.126.034	0	7.098.126.034
TOTAL ASET	18.588.970.472	3.980.000.000	22.568.970.472
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Jk Pendek			
Utang usaha			
Pihak berelasi	471.010.719	0	471.010.719
Pihak ketiga	1.534.160.462	0	1.534.160.462
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	295.000.000	0	295.000.000
Pihak ketiga	322.510.517	0	322.510.517
Utang pajak	125.952.598	60.000.000	185.952.598
Utang bank	339.947.094	0	339.947.094
Biaya yg masih harus dibayar	165.957.272	320.000.000	485.957.272
Uang muka pelanggan	1.691.188.161	0	1.691.188.161
Pendapatan diterima dimuka	24.171.740	0	24.171.740
Uang jaminan	7.987.155	0	7.987.155
Liabilitas jk panjang yg jatuh tempo dalam satu tahun			
Liabilitas sewa	400.063	0	400.063
Utang bank	178.905.980	0	178.905.980
Utang obligasi	923.000.000	0	923.000.000
Surat berharga jk menengah	680.000.000	0	680.000.000
Jumlah Liabilitas Jk Pendek	6.760.191.760	380.000.000	7.140.191.760

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 31 Desember 2020	Penyesuaian	Sebelum Transaksi 31 Desember 2020
Liabilitas Jk Panjang			
Liabilitas program imbalan kerja	6.436.004	0	6.436.004
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	2.851.641.118	3.986.666.667	6.838.307.785
Pihak ketiga	76.435.198	0	76.435.198
Liabilitas jk panjang setelah dikurangi bagian yg jatuh tempo dalam satu tahun		0	0
Liabilitas sewa	1.016.392		1.016.392
Utang bank	2.313.264.588	0	2.313.264.588
Utang obligasi	1.885.765.415	0	1.885.765.415
Surat berharga jk menengah	150.000.000	0	150.000.000
Jumlah Liabilitas Jk Panjang	7.284.558.715	3.986.666.667	11.271.225.382
TOTAL LIABILITAS	14.044.750.475	4.366.666.667	18.411.417.142
EKUITAS			
Modal saham	1.541.891.797	0	1.541.891.797
Tambahan modal disetor	1.745.915.356	0	1.745.915.356
Penghasilan komprehensif lain	544.743.250	0	544.743.250
Saldo laba :			
Ditentukan penggunaannya	101.523.075	0	101.523.075
Belum ditentukan penggunaannya	75.204.804	(386.666.667)	(311.461.863)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	4.009.278.281	(386.666.667)	3.622.611.615
Keperluan non pengendali	534.941.715	0	534.941.715
TOTAL EKUITAS	4.544.219.997	(386.666.667)	4.157.553.330
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	18.588.970.472	3.980.000.000	22.568.970.472

Realisasi Rasio leverage perusahaan mengalami peningkatan Debt to Equity Ratio (DER) sebelum 309% menjadi 443%, dan Debt to Asset Ratio (DAR) sebelum 76% menjadi 82%.

Hal ini menyebabkan terjadinya pelanggaran pada financial covenant Perseroan atas Obligasi dan MTN dimana perbandingan total liabilitas dengan total ekuitas (leverage ratio) Perseroan tidak boleh melebihi 300%.

Tabel: *Financial Covenant* per 31 Desember 2020

No.	Instrumen/ Fasilitas Kredit	Rincian	Financial Covenants	Kondisi Keuangan PT PP Properti Tbk. per 31 Desember 2020 berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk Tahun Buku 2020 yang telah diaudit oleh KAP Hertanto, Grace, Karunawan	Kesimpulan
1	Obligasi	Perjanjian Perwalimananan Obligasi I PP Properti Tahun 2016	i. perbandingan aktiva lancar dan kewajiban lancar tidak kurang dari 115% (seratus lim belas persen),	i. perbandingan aktiva lancar dan kewajiban lancar 170 %	i. perbandingan aktiva lancar dan kewajiban lancar Terpenuhi
2		Perjanjian Perwalimananan Obligasi Berkelanjutan I PP Properti Tahap I Tahun 2018	ii. perbandingan total liabilitas dengan total ekuitas (leverage ratio) tidak lebih dari 300% (tiga ratus persen),	ii. perbandingan total liabilitas dengan total ekuitas (leverage ratio) 309 %	ii. perbandingan total liabilitas dengan total ekuitas (leverage ratio) Tidak Terpenuhi
3		Perjanjian Perwalimananan Obligasi Berkelanjutan I PP Properti Tahap II Tahun 2019	iii. perbandingan antara EBITDA dengan Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 1,5:1 (satu koma lima berbanding satu) (yang dimaksud EBITDA adalah laba sebelum beban pajak ditambah biaya bunga ditambah depresiasi dan Amortisasi.	iii. perbandingan antara EBITDA dengan Beban Bunga Pinjaman 3,39 X	iii. perbandingan antara EBITDA dengan Beban Bunga Pinjaman Terpenuhi
4		Perjanjian Perwalimananan Obligasi Berkelanjutan I PP Properti Tahap III Tahun 2019			
5		Perjanjian Perwalimananan Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020			
6	MTN	MTN VI	i. Rasio leverage, yaitu total liabilitas dibagi total ekuitas, tidak lebih dari 300% (tiga ratus persen),	i. Rasio leverage, yaitu total liabilitas dibagi total ekuitas, 309 % ;	i. Rasio leverage, yaitu total liabilitas dibagi total ekuitas, Tidak Terpenuhi ;
7		MTN VII			
8		MTN VIII			
9		MTN IX	ii. Rasio EBITDA terhadap Beban Bunga (Ebitda to Interest ratio) tidak kurang dari 1,5:1;	ii. Rasio EBITDA terhadap Beban Bunga (Ebitda to Interest ratio) 3,39 X	ii. Rasio EBITDA terhadap Beban Bunga (Ebitda to Interest ratio) Terpenuhi
10		MTN X			
11		MTN XI			
12		MTN XII	iii. Current Ratio minimal sebesar 115%.	iii. Current Ratio 170 %	iii. Current Ratio Terpenuhi
13		MTN XIII			
14	MTN XIV				

Dari sisi solvabilitas, besarnya rasio utang terhadap ekuitas dan utang terhadap aset yang dimiliki Perseroan pada periode proyeksi tahun 2021 hingga 2025 mengalami perubahan dengan rata-rata DER dan DAR yang dimiliki mengalami peningkatan masing-masing sebesar 36,97% dan 2,41% per tahun.

Dengan meningkatnya jumlah pinjaman Perseroan, maka rasio DER Perseroan menunjukkan angka yang melebihi 300% pada periode 2021 hingga 2023. Hal ini menyebabkan terjadinya pelanggaran pada financial covenant Perseroan atas Obligasi dan MTN dimana perbandingan total liabilitas dengan total ekuitas (leverage ratio) Perseroan tidak boleh melebihi 300%.

Dampak terjadinya pelanggaran *Financial Covenant* berdasarkan perjanjian Obligasi dan MTN tersebut adalah:

Obligasi

Apabila Perseroan tidak dapat memperbaiki kondisi kelalaian tersebut dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender setelah diterimanya teguran tertulis dari Wali Amanat, maka Wali Amanat berhak menyelenggarakan RUPO agar Perseroan memberikan penjelasan sehubungan dengan kondisi kelalaian tersebut dan RUPO berhak menentukan langkah-langkah yang diambil terhadap Perseroan sehubungan dengan Obligasi tersebut sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwaliamanatan.

MTN

Apabila Perseroan tidak dapat memperbaiki kondisi kelalaian tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah diterimanya teguran tertulis dari Agen Pemantau, maka Agen Pemantau berhak menyelenggarakan RUPMTN agar Perseroan memberikan penjelasan sehubungan dengan kondisi kelalaian tersebut dan RUPMTN berhak menentukan langkah-langkah yang diambil terhadap Perseroan sehubungan dengan MTN tersebut sebagaimana diatur dalam dengan Perjanjian Agen Pemantau.

Langkah-langkah yang dilakukan Perseroan terkait pelanggaran financial covenant tersebut, yaitu :

- Perseroan sudah melakukan paparan kepada Pemegang Obligasi dan Pemegang MTN pada tanggal 5 April 2021 s.d. 16 April 2021, untuk menginformasikan langkah strategis Perseroan.
 - Perseroan menyampaikan ke masing-masing Wali Amanat sesuai Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi dan Agen Pemantau sesuai Perjanjian Agen Pemantau MTN yang belum jatuh tempo, untuk penyelenggaraan RUPO dan RUPMTN guna memberikan penjelasan serta usulan mengenai perubahan/amandemen persyaratan financial covenant dalam Perjanjian Perwaliamanatan dan Perjanjian Agen Pemantau.
- c. Berdasarkan rencana Perseroan untuk menerima pinjaman sebesar Rp4.000.000.000.000,- dari PT PP (Persero) Tbk yang akan digunakan Perseroan untuk pelunasan liabilitas jangka pendek yang jatuh tempo dan pendanaan pembiayaan proyek dengan pinjaman PT PP (Persero) Tbk dengan bunga pinjaman yang lebih rendah yang pada akhirnya diharapkan akan memperbaiki kondisi keuangan Perseroan.
- d. Dana Pinjaman yang akan diterima oleh Perseroan dari PT PP (Persero) Tbk tersebut direncanakan untuk:

No	Uraian	Tanggal Penerbitan	Suku Bunga	Nominal	Tg Jatuh Tempo
A	MTN				
1	MTN XI	15-May-18	9,25%	100.000.000.000	15-May-21
2	MTN XII - Seri A	24-May-18	9,25%	70.000.000.000	24-May-21
3	MTN XII - Seri B	31-May-18	9,25%	150.000.000.000	31-May-21
4	MTN XII - Seri C	7-Jun-18	9,25%	80.000.000.000	7-Jun-21
5	MTN XIII	27-Sep-18	9,50%	80.000.000.000	27-Sep-21
6	MTN X	16-Nov-17	10,75%	200.000.000.000	15-Nov-21
7	MTN XIV			120.000.000.000	30-Jul-22
	Total MTN			800.000.000.000	
B	Obligasi				
8	Obligasi I Tahap 1 2016 Seri B	1-Jul-16	9,90%	400.000.000.000	1-Jul-21
9	Obligasi I Tahap 1 2016 Seri A	6-Jul-18	9,00%	523.000.000.000	6-Jul-21
10	Obligasi Berkelanjutan II Tahap 2 2021	5-Feb-21	10,70%	300.000.000.000	15-Feb-22
11	Obligasi I Tahap 2 2019	22-Feb-19	11,15%	800.000.000.000	22-Feb-22
12	Obligasi I Tahap 3 2019	19-Jul-19	11,00%	534.500.000.000	19-Jul-22
	Total Obligasi			2.557.500.000.000	
C	Bank				
13	Sindikasi BTPN	3-Oct-19	Jibor + 4%	150.000.000.000	Jan - Okt 22
	Total Bank			150.000.000.000	
D	SKBDN Jatuh Tempo	2020-2021		492.500.000.000	Jun 21 - Apr 22
E	Grand Total			4.000.000.000.000	

Pinjaman ini disepakati hanya digunakan untuk tujuan yang disebutkan di atas dan tidak dapat digunakan untuk tujuan lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT PP (Persero) Tbk *Dalam hal ini Perseroan telah melakukan penilaian kemampuan* untuk dapat menyelesaikan kewajiban Perseroan kepada PT PP (Persero) Tbk, berdasarkan ketentuan dalam perjanjian yang disepakati, yang telah diperhitungkan dengan kemampuan operasional Perseroan sebagaimana yang telah direview oleh **KJPP Budi, Edy, Saptono & Rekan**, dalam Laporan Kewajaran Transaksi Pinjaman No. 00019/2.0033-00/BS/03/0191/1/IV/2021 tanggal 5 Mei 2021.

- e. Transaksi-transaksi yang dijabarkan diatas memenuhi POJK No. 17/POJK.04/2020 dan POJK No. 42/POJK.04/2020 yang harus memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang sekurang-kurangnya dihadiri dan disetujui $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh pemegang saham independen Pemegang Saham Independen yakni pemegang saham yang tidak mempunyai kepentingan ekonomis pribadi sehubungan dengan Rencana Transaksi Pinjaman dan bukan merupakan anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, dan Pengendali atau bukan merupakan Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, dan Pengendali.

f. Analisis Rencana Transaksi

Perseroan berencana untuk melakukan peminjaman dana kepada PTPP. Pinjaman tersebut akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi sebagian dari kewajiban jatuh tempo (MTN, Obligasi, Utang Bank Sindikasi BTPN dan SKBDN) tahun 2021-2022. Besarnya ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan per 31 Desember 2020, yang diaudit oleh Akuntan Publik Restiawan Adimuryanto, S.E., MM., CPA., CA., dari KAP Hertanto, Grace, Karunawan adalah sebesar Rp. 4.544.219.996.632,-. Berdasarkan Draft Perjanjian Pinjam Meminjam, para pihak sepakat bahwa plafon dana pinjaman yang akan diberikan adalah sebesar Rp. 4.000.000.000.000,-.

Dengan demikian, Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material Dan Perubahan

Kegiatan Usaha Utama, dengan nilai transaksi lebih sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari nilai ekuitas. Transaksi yang akan dilakukan merupakan transaksi material karena nilai transaksi sebesar 88,02% dari total ekuitas Perseroan. Pihak yang terkait pada Rencana Transaksi ini adalah PTPP sebagai pihak pemberi pinjaman, serta Perseroan selaku peminjam dana. Perseroan merupakan entitas anak dari PTPP dengan porsi kepemilikan sebesar 64,96%. Hubungan kepengurusan antara Perseroan dan PTPP dapat digambarkan pada tabel berikut :

Nama Pengurus	Perseroan	PTPP
Andi Gani Nena Wea	-	Komisaris Utama dan Independen
Noor Rachmad	-	Komisaris Independen
Letjen TNI (Purn) Sumardi	-	Komisaris
Ernadh Sudarmanto	-	Komisaris
Hedy Rahadian	-	Komisaris
Loso Judijanto	-	Komisaris
Novel Arsyad	-	Direktur Utama
Yul Ari Pramuraharjo	-	Direktur Strategi Korporasi dan <i>Human Capital Management</i>
Agus Purbianto	Komisaris Utama	Direktur Keuangan dan Manajemen Resiko
Anton Satyo Hendriatmo	-	Direktur Operasi 1
M. Toha Fauzi	-	Direktur Operasi 2
Eddy Herman Harun	-	Direktur Operasi 3
Aryanto Sutadi	Komisaris Independen	-
Wahyu Indro W	Komisaris Independen	-
Sinurlinda Gustina M	Direktur Utama	-
Rudy Harsono	Direktur Operasi 1	-
Thomas Arso A	Direktur Operasi 2	-
Deni Budiman	Direktur Keuangan	-
Fajar Saiful Bahri	Direktur Pengembangan Bisnis dan SDM	-

Berdasarkan struktur kepemilikan saham dan hubungan kepengurusan, Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan PTPP tersebut merupakan transaksi afiliasi, sesuai dengan POJK No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.

g. Analisis Perjanjian dan Persyaratan Transaksi

Berdasarkan Draft Perjanjian Pinjam Meminjam antara Perseroan dan PTPP, yang selanjutnya disebut para pihak sepakat untuk membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- Jumlah plafon pinjaman yang dipinjamkan atau diberikan oleh PTPP kepada Perseroan sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam perjanjian ini adalah sebesar Rp. 4.000.000.000.000,-.
- Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 9,5% (sembilan koma lima persen) per tahun atau sebesar 0,791% (nol koma tujuh sembilan satu persen) per bulan dan bersifat non revolving.

- Atas biaya yang timbul dari proses pengajuan pinjaman ini, PTPP memberikan beban provisi kepada Perseroan sebesar 0,5% (nol koma lima persen) atas nilai pinjaman dan dibayarkan pada saat pencairan awal pinjaman.
- Jangka waktu pinjaman ini adalah 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian pinjaman dan diterimanya pinjaman oleh Perseroan dari PTPP, atas setiap permohonan yang diajukan oleh Perseroan.
- Jangka waktu pinjaman akan berakhir pada saat tanggal jatuh tempo atau ketika Perseroan telah mengembalikan seluruh pinjaman dana kepada PTPP mana yang terlebih dahulu terjadi.
- Dalam hal Perseroan tidak dapat melakukan pelunasan dan/atau pembayaran pinjaman dikarenakan tidak diperolehnya persetujuan dari kreditur Perseroan yang secara tegas mensyaratkan hal tersebut dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian subordinasi (baik yang sudah ada maupun yang akan datang), maka para pihak sepakat untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian ini dengan terlebih dahulu Perseroan menyampaikan permohonan perpanjangan kepada PTPP selambat lambatnya 30 hari kalender sebelum tanggal jatuh tempo.
- Perseroan dapat melakukan pembayaran dan/atau pelunasan atas pinjaman kepada PTPP lebih awal, secara bertahap ataupun langsung tanpa biaya denda dan/atau pinalti, dengan terlebih dahulu memberikan pemberitahuan kepada PTPP.
- Para pihak sepakat dan setuju dasar perhitungan bunga secara sederhana (simple interest) atas dasar pembagi tetap 360 (tiga ratus enam puluh) hari dalam 1 (satu) tahun, dengan hitungan : $(9,5\% : 360 = 0,0263) \times$ lama hari pinjaman.
- Para pihak sepakat bahwa pelunasan nilai pinjaman dan bunga yang timbul sehubungan dengan pinjaman, akan dikembalikan secara penuh oleh Perseroan kepada PTPP pada tanggal jatuh tempo sesuai dengan masing-masing pencairan pinjaman.
- Kecuali ditentukan lain didalam perjanjian, para pihak sepakat dan menjamin untuk menjaga kerahasiaan data dan informasi yang berhubungan dengan perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada data dan informasi mengenai para pihak, isi perjanjian, serta informasi rahasia lainnya. Dalam hal pihak akan membuka informasi rahasia kepada pihak ketiga lainnya, maka pihak tersebut wajib mendapatkan persetujuan dari pihak lain.
- Hak dan kewajiban PTPP dalam perjanjian ini meliputi hal-hal sebagai berikut :

A. Hak PTPP :

- a. Menerima pembayaran atas outstanding pinjaman beserta bunga dan provisi dari Perseroan;
- b. Menerima dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai syarat pencairan pinjaman dari Perseroan;
- c. Menerima laporan realisasi penggunaan pinjaman dana dari Perseroan.

B. Kewajiban PTPP :

- a. Menyediakan dan memberikan pinjaman kepada Perseroan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian ini;
- b. Melengkapi perizinan atau persetujuan sesuai Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundangan yang berlaku yang diperlukan untuk pelaksanaan perjanjian ini;
- c. Mencatat dan mengevaluasi atas pengajuan pencairan pinjaman dari Perseroan.

- Hak dan kewajiban Perseroan dalam perjanjian ini meliputi hal-hal sebagai berikut :
 - A. Hak Perseroan :
 - a. Menerima pinjaman dana dari PTPP sesuai dengan tata cara yang diatur dalam perjanjian ini;
 - b. Menerima informasi dari PTPP terkait persetujuan permohonan pencairan yang diajukan dari Perseroan.
 - B. Kewajiban Perseroan :
 - a. Membayarkan kembali outstanding pinjaman dana, bunga, serta biaya provisi kepada PTPP sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian ini;
 - b. Memberikan dokumen yang diperlukan kepada PTPP sebagai syarat mencairkan pinjaman dana;
 - c. Memberikan laporan realisasi penggunaan pinjaman dana kepada PTPP
 - d. Melengkapi perizinan atau persetujuan sesuai Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundangan yang berlaku yang diperlukan untuk pelaksanaan perjanjian ini;
- Para pihak sepakat bahwa perjanjian ini akan berlaku efektif sejak tanggal efektif dan akan berlaku sampai dengan Perseroan memenuhi kewajiban pembayarannya kepada PTPP berdasarkan perjanjian, kecuali perjanjian ini berakhir atau diakhiri terlebih dahulu oleh ketentuan-ketentuan yang relevan dalam perjanjian ini dan/atau disepakati secara tertulis oleh para pihak.
- Kejadian Wanprestasi adalah dimana Perseroan gagal atau tidak melaksanakan atau mematuhi pernyataan, kewajiban atau perjanjian yang ditegaskan atau dinyatakan dalam perjanjian ini dan kegagalan tersebut menurut pendapat PTPP tidak dapat diperbaiki atau tidak diperbaiki dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, atau jangka waktu yang lebih lama yang ditentukan oleh PTPP sejak tanggal penerimaan pemberitahuan oleh Perseroan yang menjelaskan tentang kegagalan tersebut.
- Dalam hal timbulnya Kejadian Wanprestasi tersebut, PTPP akan melaksanakan hal-hal sebagai berikut :
 - a. PTPP wajib memberikan pemberitahuan kepada Perseroan yang sekurang-kurangnya menyatakan bahwa Perseroan telah melakukan Wanprestasi; dan/atau
 - b. Menyampaikan bahwa seluruh jumlah pinjaman berdasarkan perjanjian ini menjadi dapat ditagih pembayaran kembalinya dengan seketika dan secara sekaligus oleh PTPP kepada Perseroan tanpa perlu peringatan dan teguran berupa apapun dan dari manapun juga; dan/atau
 - c. Memberikan denda sebesar 1‰ (satu permil) per hari dengan maksimal denda sebesar 5% (lima persen) dari pinjaman kepada Perseroan terhitung sejak Perseroan terlambat melaksanakan kewajiban pembayaran dipercepat sebagaimana dimaksud pada huruf b tersebut diatas; dan/atau
 - d. Mengambil tindakan apapun yang dipandang perlu oleh PTPP dengan tujuan untuk mendapatkan pelunasan dan pembayaran atas seluruh jumlah pinjaman berdasarkan perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas untuk menjalankan segala atau seluruh hak PTPP untuk melakukan tindakan-tindakan hukum terkait dengan harta benda Perseroan dalam rangka pelunasan pinjaman.
- Perjanjian ini akan berakhir setelah Perseroan melunasi seluruh kewajiban pembayaran terhadap PTPP berdasarkan perjanjian ini (penyelesaian pinjaman).
- Perjanjian ini tidak dapat diubah atau dimodifikasi kecuali dengan persetujuan tertulis yang ditandatangani oleh wakil yang sah dari setiap pihak.

- Perjanjian ini tunduk berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
- Para pihak sepakat dalam hal terjadi perbedaan penafsiran dan/atau perselisihan yang timbul sehubungan dengan atau sebagai akibat dari ditandatanganinya Perjanjian ini, maka para pihak dengan niat baik akan menyelesaikannya melalui musyawarah untuk mufakat. Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah musyawarah untuk mufakat yang dilaksanakan Para Pihak tersebut tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

h. Analisis Kewajaran Tingkat Bunga

Tingkat suku bunga pinjaman yang disepakati para pihak dalam Draft Perjanjian Pinjam Meminjam adalah sebesar 9,50% per tahun. Berdasarkan data Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) yang diperoleh dari Bank Indonesia per Desember 2020, kisaran suku bunga investasi dan modal kerja dari Bank Persero dan Bank Swasta Nasional adalah sebesar 8,77% - 9,70%. Dengan demikian tingkat suku bunga pinjaman tersebut adalah wajar karena masih berada diantara kisaran suku bunga pasar.

i. Berikut adalah hasil analisis kewajaran rencana transaksi:

1. Nilai transaksi yang dilakukan oleh PT PP Properti, Tbk kepada PT PP (Persero), Tbk memiliki tingkat suku bunga pinjaman yang berada diantara kisaran suku bunga pasar.
2. Rencana Transaksi tidak memberikan dampak yang negatif terhadap laporan keuangan PT PP Properti, Tbk.
3. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh PT PP Properti Tbk terkait dengan rencana transaksi peminjaman dana oleh PT PP Properti, Tbk kepada PT PP (Persero), Tbk agar dapat memenuhi sebagian dari kewajiban jatuh tempo (MTN, Obligasi, Utang Bank Sindikasi BTPN dan SKBDN) tahun 2021-2022.

Berdasarkan analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif dan analisis kewajaran transaksi, kami berpendapat bahwa rencana transaksi afiliasi dan material melalui transaksi peminjaman dana oleh PT PP Properti, Tbk kepada PT PP (Persero), Tbk adalah wajar.

VI LAPORAN PENILAIAN KEWAJARAN DARI PIHAK INDEPENDEN

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") **Budi, Edy, Saptono & Rekan**, sebagai penilai resmi (berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0033 tanggal 22 April 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "OJK") No. STTD.PB 07/PM.2/2018 (penilai usaha), telah ditunjuk Perseroan sebagai penilai independen atas kewajaran Rencana Transaksi sesuai dengan surat penawaran No. 015/bs-BES/PP-FO/21 tanggal 01 Februari 2021, yang telah disetujui oleh manajemen.

Berikut adalah ringkasan laporan Pendapat Kewajaran KJPP atas Rencana Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 00019/2.0033-00/BS/03/0191/1/IV/2021 tanggal 5 Mei 2021, dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan PT PP (Persero) Tbk

b. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi adalah rencana Perseroan untuk memperoleh pinjaman dari PT PP (Persero) Tbk yang merupakan Pemegang Saham Pengendali Perseroan dengan kepemilikan sebesar 64,69%, senilai Rp4.000.000.000.000,- berjangka waktu 3 (tiga) tahun dengan bunga sebesar 9,5% per tahun.

c. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Transaksi dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan dengan nilai yang material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Analisa Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah kami telaah. Dalam melaksanakan analisa, kami bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. KJPP telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu KJPP lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

KJPP tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang KJPP berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. KJPP tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KJPP juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Pekerjaan KJPP yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, 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 tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Rencana Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

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

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, KJPP menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta 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.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisa dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisa lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisa yang tidak lengkap.

KJPP juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. KJPP tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat KJPP karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisa dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan JKR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi mungkin berbeda.

e. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Transaksi

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, KJPP telah melakukan analisa melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisa atas Rencana Transaksi;
- II. Analisa kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi; dan
- III. Analisa atas kewajaran Rencana Transaksi.
- IV. Analisa inkremental atas Rencana Transaksi

f. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan pendapat kewajaran ini, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan pendapat kewajaran ini, KJPP berpendapat bahwa Rencana transaksi merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 17/POJK.04/2020 mengingat nilai pinjaman sebesar Rp4.000.000.000.000,- atau 88,02% dari ekuitas Perseroan sebesar 4.544.219.996.632 per tanggal 31 Desember 2020 dan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020. Rencana Transaksi tidak memiliki perbedaan antara kepentingan ekonomis Perusahaan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, atau pemegang saham utama yang dapat merugikan Perseroan. Persyaratan Pembayaran Bunga Pinjaman sebesar 9,5% per tahun merupakan tingkat bunga yang wajar dan menguntungkan bagi Perseroan bilamana dibandingkan dengan bunga pinjaman yang berlaku umum di bank di Indonesia. Dengan demikian Rencana Transaksi adalah wajar untuk dilaksanakan oleh Perseroan.

VII PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan:

- a) Bahwa semua informasi dalam Keterbukaan Informasi, telah mengungkapkan semua fakta material dan informasi tersebut tidak menyesatkan.
- b) Rencana Transaksi Pinjaman yang diterima Perseroan dari PT PP (Persero) Tbk merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan dan merupakan transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
- c) Perseroan menyatakan bahwa Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan.
- d) Dalam perjanjian-perjanjian yang ditandatangani Perseroan dengan PT PP (Persero) Tbk tidak terdapat syarat-syarat tertentu yang mewajibkan Perseroan melakukan permohonan persetujuan dari instansi tertentu dan dalam perjanjian-perjanjian yang ditandatangani dalam

rangka Rencana Transaksi tidak terdapat persyaratan yang merugikan pemegang saham publik (*negative covenant*) termasuk mengenai pembagian dividen.

- e) Perseroan telah *memiliki prosedur yang memadai* untuk memastikan bahwa *transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat 1 POJK No., 17/POJK.04/2020 dan sesuai dengan Pasal 10 ayat 2 POJK No. 17/POJK.04/2020 Perseroan berkewajiban menyimpan dokumen terkait pelaksanaan prosedur termaksud, dalam jangka waktu penyimpanan dokumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f) Perseroan sampai saat keterbukaan Informasi ini tidak menerima keberatan dari pihak manapun terkait dengan Rencana Transaksi Pinjaman.
- g) Dalam Perjanjian Pendahuluan dan/atau perjanjian antara Perseroan dengan para kreditur, tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang berlaku dan akan diterapkan terhadap Perseroan yang dapat merugikan hak dan kepentingan para pemegang saham public.
- i) Sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan antara Perseroan dengan PT PP (Persero) Tbk, Rencana Transaksi akan dilaksanakan setelah Perseroan telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Independen sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku.

VIII RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM INDEPENDEN

Perseroan telah mengumumkan pemberitahuan Rapat Umum Pemegang Saham Independen (“RUPS Independen”) melalui situs web Perseroan www.pp-properti.com, platform eASY.KSEI dan situs web Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id pada tanggal 29 Maret 2021. Pemanggilan RUPS Independen akan diumumkan melalui media yang sama pada tanggal 13 April 2021, RUPS Independen akan diselenggarakan pada:

Hari/tanggal : Senin, 10 Mei 2021
Waktu : 16.00 wib - selesai
Tempat : Auditorium Wisma Subiyanto Lantai 1, Jl. Letjend TB. Simatupang No. 57
Pasar Rebo – Jakarta Timur

Dengan Mata Acara Rapat:

Persetujuan atas Rencana Perseroan untuk menerima pinjaman dari PT PP (Persero) Tbk yang merupakan pihak terafiliasi dari Perseroan yang nilainya lebih dari 50% dari ekuitas bersih Perseroan dengan demikian merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 dan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/POJK.04/2020.

Pemegang Saham yang berhak hadir dalam RUPS Independen adalah pemegang saham yang tercatat Daftar Pemegang Saham Perseroan dan atau pemegang sub rekening efek pada penutupan perdagangan saham di Bursa Efek pada tanggal 12 April 2021 atau wakilnya yang sah dengan surat kuasa.

Kuorum Kehadiran dan Keputusan RUPS Independen

Kuorum kehadiran dan Pengambilan Keputusan untuk menerima pinjaman dari PT PP (Persero) Tbk yang merupakan pihak terafiliasi dari Perseroan yang nilainya lebih dari 50% dari ekuitas bersih Perseroan diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan *jis.* Peraturan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, dan Pasal 14 POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama serta anggaran dasar Perseroan.

RUPS INDEPENDEN PERTAMA:

RUPS Independen dapat dilangsungkan jika RUPS Independen dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.

Keputusan RUPS Independen adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham yang hadir dalam RUPS Independen yakni pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.

RUPS INDEPENDEN KEDUA:

Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud RUPS Independen pertama tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS Independen dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.

Keputusan RUPS Independen adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham yang hadir dalam RUPS Independen yakni pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perusahaan Terbuka, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.

RUPS INDEPENDEN KETIGA:

Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua tidak tercapai, RUPS Independen ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perusahaan Terbuka

Keputusan RUPS Independen Ketiga adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (Lima Puluh Persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS.

Apabila Rencana Transaksi Pinjaman ini tidak memperoleh persetujuan dari RUPS Independen, maka rencana tersebut baru dapat diajukan kembali 12 (dua belas) bulan setelah pelaksanaan RUPS Independen.

Bagi para Pemegang Saham yang memerlukan informasi tambahan dapat menghubungi Perseroan dalam jam kerja dengan alamat:

Corporate Secretary

PT PP Property Tbk

Plaza PP – Lt 7

Jl. Letjend TB Simatupang No. 57 Pasar Rebo – Jakarta 13760

Telp.: (021) 8779 2734

Fax.: (021) 8779 2947

Website: www.pp-properti.com

Email: headoffice@pp-properti.com

Deni Budiman

Direktur Keuangan