KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT LIPPO KARAWACI TBK

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

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

LIPPO
PT LIPPO KARAWACI TBK

PT Lippo Karawaci Tbk.

Berkedudukan di Tangerang, Banten, Indonesia

Kegiatan Usaha:

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

Kantor

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

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

DEFINISI

Akuntan Publik : Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, selaku auditor independen, yang melakukan penelaahan terbatas atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan tanggal 30 Juni 2016.

Anak Perusahaan Penjamin : Megapratama, Prima, Sentra, dan Wisma, masing-masing merupakan anak perusahaan Perseroan yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) terkait dengan penerbitan Obligasi Baru.

Bapepam dan LK : Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010, tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan yang dahulu dikenal sebagai Bapepam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan terhitung sejak tanggal 31 Desember 2012 berdasarkan Undang-undang No. 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, fungsi, tugas dan wewenangnya telah dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Direktur : Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.

Hutang Antar Perusahaan : Perjanjian Hutang antara Theta dengan Kemang, Perjanjian Hutang antara Kemang dengan Perseroan, Perjanjian Hutang antara Kemang dengan Prima dan Perjanjian Hutang antara Kemang dengan Wisma.

Hutang antara Kemang dengan Perseroan : Hutang Antar Perusahaan antara Kemang sebagai pihak yang memberi pinjaman, dengan Perseroan sebagai pihak yang menerima pinjaman, sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Obligasi Baru.

Hutang antara Kemang dengan Prima : Hutang Antar Perusahaan antara Kemang sebagai pihak yang memberi pinjaman, dengan Prima sebagai pihak yang menerima pinjaman, sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Obligasi Baru.

Hutang antara Kemang dengan Wisma : Hutang Antar Perusahaan antara Kemang sebagai pihak yang memberi pinjaman, dengan Wisma sebagai pihak yang menerima pinjaman, sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Obligasi Baru.

Hutang antara Theta dengan Kemang : Hutang Antar Perusahaan antara Theta sebagai pihak yang memberi pinjaman, dengan Kemang sebagai pihak yang menerima pinjaman, sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Obligasi Baru.

Jaminan Perusahaan : Jaminan Perusahaan adalah jaminan perusahaan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin dalam rangka penerbitan Obligasi Baru.

Kemang : Theta Kemang Pte. Ltd., perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Singapura, berkedudukan di Singapura.

Komisaris : Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.

Kurs Tengah : Kurs tengah Bank Indonesia per tanggal 30 Juni 2016 sebesar Rp13.180,00/USD.

Laporan Keuangan 30 Juni 2016 : Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2016 yang ditelaah secara terbatas (*limited review*) oleh Akuntan Publik.

Megapratama : PT Megapratama Karya Persada, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Tangerang.

Obligasi Baru : Obligasi senior (*senior notes*) dalam mata uang U.S. Dollar dengan jumlah pokok sebesar USD425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat) dengan tingkat bunga sebesar 6,75% yang akan jatuh tempo pada tahun 2026 yang diterbitkan oleh Theta pada tanggal 31 Oktober 2016, yang dengan tanpa syarat (*unconditionally*) dan tanpa dapat ditarik kembali (*irrevocably*) dijamin dengan jaminan perusahaan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin, sebagaimana diatur berdasarkanAkta *Trust* tanggal 31 Oktober 2016, yang dibuat antara Perseroan, Theta, Anak Perusahaan Penjamin dan DB Trustees (Hong Kong) Limited.

Obligasi 2020 : Obligasi dengan jumlah pokok sebesar US$ 403.306.000 dengan tingkat bunga 6,125% yang jatuh tempo tahun 2020, diterbitkan oleh Theta pada tanggal 14 November 2012 dan 14 Januari 2013, yang dengan tanpa syarat (*unconditionally*) dan tanpa dapat ditarik kembali (*irrevocably*) dijamin dengan jaminan perusahaan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin, sebagaimana diatur berdasarkan Akta *Trust Deed* tanggal 14 November 2012 beserta perubahan-perubahanya, yang dibuat antara Perseroan, Theta, Anak Perusahaan Penjamin dan DB Trustees (Hong Kong) Limited.

Otoritas Jasa Keuangan atau OJK : Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam dan LK ke Otoritas Jasa Keuangan, sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang No. 21 tahun 2011, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.

Pemegang Saham Perseroan : Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek.

Penilai Independen : Kantor Jasa Penilai Publik Ruky, Safrudin & Rekan, penilai Independen yang memiliki ijin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dahulu Bapepam dan LKdengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari No.04/PM.22/STTD-P/B/2015 yang memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

Peraturan No. IX.E.1 : Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009, tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Peraturan No. IX.E.2 : Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 Nopember 2011, tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

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

Perseroan : PT Lippo Karawaci Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Tangerang.

Prima : PT Primakreasi Propertindo, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Tangerang.

Sentra : PT Sentra Dwimandiri suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.

SGX-ST : *Singapore Exchange Securities Trading Limited*.

*Subscription Agreement*Theta : Perjanjian antara Theta, sebagai investor dan Kemang, sebagai perusahaan, dimana Theta mengambil bagian sebanyak 217.785.240 (dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu dua ratus empat puluh) saham preferen Seri D atau yang seluruhnya sejumlah USD217.785.240 (dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu dua ratus empat puluh Dollar Amerika Serikat), yang dikeluarkan oleh Kemang.

Theta atau Penerbit : Theta Capital Pte. Ltd., perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Singapura, berkedudukan di Singapura.

Transaksi : Transaksi-transaksi yang terdiri dari:
a. Transaksi penerbitan Obligasi Baru oleh Theta;
b. Pembelian kembali atas seluruh dari Obligasi 2020;
c. Hutang Antar Perusahaan;
d. *Subscription Agreement* Theta; dan
e. Jaminan Perusahaan.

Wisma : PT Wisma Jatim Propertindo, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.

I. PENDAHULUAN

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

a. Transaksi penerbitan Obligasi Baru oleh Theta dan pembelian kembali atas seluruh dari Obligasi 2020, yang merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2;
b. Rencana pengambilan saham oleh Theta dalam Kemang berdasarkan *Subcription Agreement* Theta, yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
c. Hutang Antara Theta dengan Kemang, yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
d. Hutang Antara Kemang dengan Perseroan, yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
e. Hutang Antara Kemang dengan Prima, yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
f. Hutang Antara Kemang dengan Wisma, yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1; dan
g. Jaminan Perusahaan yang diberikan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin; yang seluruhnya merupakan suatu rangkaian transaksi yang tidak terpisahkan.

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada Para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan Transaksi dengan nilai sebesar USD425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat) ekuivalen dengan Rp5.601.500.000.000,00 (lima triliun enam ratus satu miliar lima ratus juta Rupiah) dengan menggunakan Kurs Tengah, yang merupakan kurang lebih 32,62% (tiga puluh dua koma enam dua persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2016, sehingga Transaksi merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam butir 2.a Peraturan No. IX.E.2 yaitu transaksi dengan nilai lebih besar dari 20% dari ekuitas Perseroan namun tidak lebih besar dari 50% dari ekuitas Perseroan.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI DAN DAMPAK TERHADAP KEUANGAN PERSEROAN

A. TRANSAKSI

1. Alasan dan Latar Belakang

Dalam rangka memperoleh pendanaan untuk keperluan sebagaimana akan diuraikan dibawah ini, Theta, anak perusahaan yang saat ini seluruh sahamnya dimiliki oleh Perseroan telah menerbitkan Obligasi Baru pada tanggal 31 Oktober2016 yang dicatatkan dan diperdagangkan di SGX-ST.

2. Manfaat Transaksi Terhadap Perseroan

Obligasi Baru akan digunakan untuk melakukan pembelian kembali atas seluruh Obligasi 2020. Penerbitan Obligasi Baru akan memberikan dampak positif terhadap kondisi keuangan Perseroan.

3. Uraian Singkat Mengenai Transaksi

a. Berikut adalah uraian singkat mengenai Obligasi Baru:

Obyek Transaksi : Obligasi Baru dan pembelian kembali atas seluruh Obligasi 2020.
Penerbit : Theta
Nilai : Sebesar USD425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat)yang ekuivalen dengan mata uang Rupiah sebesar Rp5.601.500.000.000,00 (lima triliun enam ratus satu miliar lima ratus juta Rupiah) dengan menggunakan Kurs Tengah, yang nilainya lebih besar dari 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan namun tidak lebih besar dari 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2016.
Jaminan : Obligasi Baru akan dijamin dengan tanpa syarat (*unconditionally*) dan tanpa dapat ditarik kembali (*irrevocably*) dengan jaminan perusahaan dari Perseroan dan masing-masing Anak Perusahaan Penjamin.
Tujuan Penggunaan Dana : Obligasi Baru akan digunakan untuk melakukan pembelian kembali atas seluruh dari Obligasi 2020.
Jatuh Tempo Pembayaran : Tahun 2026.
Bunga : Tingkat bunga tetap sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun.
Jatuh tempo pembayaran Bunga : 30 April dan 31 Oktober setiap tahun.
Hukum yang berlaku : Hukum Negara Inggris
Lembaga penyelesaian Perselisihan : Pengadilan Inggris.

b. Nilai Transaksi

Sebagaimana telah diuraikan pada butir a di atas, nilai dari Obligasi Baru yang diterbitkan oleh Theta adalah USD425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat)yang ekuivalen dengan Rp5.601.500.000.000,00 (lima triliun enam ratus satu miliar lima ratus juta Rupiah) dengan menggunakan Kurs Tengah, dengan tingkat bunga tetap sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun, sehingga secara keseluruhan adalah sebesar 32,62% (tiga puluh dua koma enam dua persen) dari nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2016, yang melebihi nilai 20% (dua puluh persen) dari nilai ekuitas Perseroan namun tidak mencapai lebih dari 50% (lima puluh persen) dari nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2016.

c. *Subscription Agreement* Theta dan Hutang Antar Perusahaan dalam kerangka penggunaan dana hasil penerbitan Obligasi Baru

Berikut adalah uraian singkat mengenai *Subscription Agreement* Theta, Hutang Antar Perusahaan

i. *Subscription Agreement* Theta:
Para Pihak : Kemang sebagai Perusahaan; dan Theta sebagai Investor.
Jumlah Saham : 217.785.240 (dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu dua ratus empat puluh) saham preferen Seri D dengan masing-masing saham bernilai nominal sebesar USD1 (satu Dollar Amerika Serikat).
Nilai : USD217.785.240 (dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu dua ratus empat puluhDollar Amerika Serikat), dimana nilai tersebut akan dilunasi Theta kepada Kemang pada saat penutupan.
Hukum yang berlaku : Hukum Singapura
Lembaga penyelesaian perselisihan : Pengadilan Singapura.

ii. Hutang antaraTheta dengan Kemang:
Para Pihak : Theta sebagai Pemberi Pinjaman; dan Kemang sebagai Peminjam.
Nilai Pinjaman : USD185.520.760 (seratus delapan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu tujuh ratus enam puluh Dollar Amerika Serikat)
Jatuh Tempo Pembayaran Hutang Pokok : 31 Oktober 2026
Bunga : Tingkat bunga tetap sebesar 6,751% (enam koma tujuh lima satu persen) per tahun.
Tanggal pembayaran Bunga : Setiap tanggal 30 April dan 31 Oktober setiap tahunnya.
Jaminan : Tanpa jaminan
Hukum yang berlaku : Hukum Negara Singapura
Lembaga penyelesaian perselisihan : Pengadilan Singapura.

iii. Hutang antara Kemang dengan Perseroan:
Para Pihak : Kemang sebagai Pemberi Pinjaman; dan Perseroan sebagai Penerima Pinjaman
Nilai Pinjaman : USD321.656.000 (tiga ratus dua puluh satu juta enam ratus lima puluh enam ribu Dollar Amerika Serikat)
Jatuh Tempo Pembayaran : 31 Oktober 2026
Bunga : 7,4317% (tujuh koma empat tiga satu tujuh persen) per tahun
Tanggal pembayaran Bunga : Tanggal 30 April dan 31 Oktober setiap tahunnya
Jaminan : Tanpa jaminan
Hukum yang berlaku : Hukum Negara Singapura
Lembaga penyelesaian perselisihan : Pengadilan Singapura

iv. Hutang antara Kemang dengan Prima:
Para Pihak : Kemang sebagai Pemberi Pinjaman; dan Prima sebagai Penerima Pinjaman
Nilai Pinjaman : USD31.650.000 (tiga puluh satu juta enam ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat)
Jatuh Tempo Pembayaran : 31 Oktober 2026
Bunga : 7,4317% (tujuh koma empat tiga satu tujuh persen) per tahun
Tanggal pembayaran Bunga : Tanggal 30 April dan 31 Oktober setiap tahunnya
Jaminan : Tanpa jaminan
Hukum yang berlaku : Hukum Negara Singapura
Lembaga penyelesaian perselisihan : Pengadilan Singapura

v. Hutang antara Kemang dengan Wisma:
Para Pihak : Kemang sebagai Pemberi Pinjaman; dan Wisma sebagai Penerima Pinjaman
Nilai Pinjaman : USD50.000.000(lima puluh juta Dollar Amerika Serikat)
Jatuh Tempo Pembayaran : 31 Oktober 2026
Bunga : 7,4317% (tujuh koma empat tiga satu tujuh persen) per tahun
Tanggal pembayaran Bunga : Tanggal 30 April dan 31 Oktober setiap tahunnya
Jaminan : Tanpa jaminan
Hukum yang berlaku : Hukum Negara Singapura
Lembaga penyelesaian perselisihan : Pengadilan Singapura

d. Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Transaksi

(i) **Theta**, sebagai: (i) pihak yang menerbitkan Obligasi Baru; (ii) sebagai investor yang mengambil bagian saham yang dikeluarkan Kemang berdasarkan *Subscription Agreement* Theta; dan (iii) sebagai pihak yang memberikan pinjaman kepada Kemang berdasarkan Hutang antara Theta dengan Kemang.

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

Theta merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Perseroan.

Berikut adalah susunan pengurus Theta:

Direktur : Wong Kim Yoke
Direktur : Ang Vicente Binalhay

(ii) **Perseroan** sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) atas penerbitan Obligasi Barudan sebagai pihak yang menerima pinjaman dari Kemang berdasarkan Hutang antara Kemang dengan Perseroan.

Riwayat Singkat

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

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

Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir Perseroan adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 30 tanggal 3 Juli 2015, dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, dimana perubahan anggaran dasar tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Menkumham**") sebagaimana telah diterima dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0951738 tanggal 15 Juli 2015 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-3533943.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 15 Juli 2015.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, pengangkutan darat dan jasa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur permodalan Perseroan dan kepemilikan saham 5% keatas per 30 September 2016 yang telah dipersiapkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp100 (Rp)	(%)
Modal Dasar	**64.000.000.000**	**6.400.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pacific Asia Holding, Ltd	3.401.619.908	340.161.990.800	14,74
Bank Julius Baer and Co Ltd S/A Pacific Asia Holding Limited	450.000.000	45.000.000.000	1,95
Credit Suisse AGSG TRACCL PT Meteropolis Propertindo Utama-2023904215	1.212.280.000	121.228.000.000	5,25
Masyarakat	17.707.685.211	1.770.768.521.100	76,73
Jumlah Saham Beredar	**23.077.689.619**	**2.307.768.961.900**	**100,00**
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**23.077.689.619**	**2.307.768.961.900**	

Pengurusan dan Pengawasan

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

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Theo L. Sambuaga
Wakil Presiden Komisaris/ Komisaris Independen : Surjadi Soedirdja
Komisaris Independen : Agum Gumelar
Komisaris Independen : Farid Harianto
Komisaris Independen : Muladi
Komisaris Independen : Sutiyoso

Direksi

Presiden Direktur : Ketut Budi Wijaya
Direktur : Tjokro Libianto
Direktur : Chan Chee Meng
Direktur : Johanes Jany
Direktur : Lee Heok Seng
Direktur : Richard Hendro Setiadi Wangsa Putra
Direktur Independen : Alwi Rubidium Sjaaf
DirekturIndependen : Jenny Kuistono

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

Berikut adalah keterangan singkat mengenai Sentra:

Riwayat Singkat

Sentra merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 236 tanggal 15 September 1993, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disahkan oleh Menkeh berdasarkan Surat Keputusan No. C2-10266.HT.01.01.TH.93, tanggal 5 Oktober 1993, telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No.992/A.PT/HKM/1993/PN.JKT.SELtanggal 20 Oktober 1993, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 19 Juli 1994, Tambahan No. 4521.

Sentra berkedudukan di Jakarta Selatan dengan alamat Jl. Jend. Gatot Subroto, Kav. 35-36, Gedung Citra Graha Lt. 10, Kel. Kuningan Timur, Jakarta Selatan, nomor telepon/faksimili 5200202.

Anggaran Dasar Sentra telah mengalami perubahan dan perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 49, tanggal 11 Desember 2013, dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn.,, Notaris di Kabupaten Tangerang, dimana perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuanMenkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-08883.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 3 Maret 2014 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0016371.AH.01.09.Tahun 2014tanggal 3 Maret 2014, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 47 tanggal 13 Juni 2014, Tambahan No. 17103, sehubungan dengan peningkatan modal dasar Sentra.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Sentra ialah perdagangan, pembangunan, perindustrian, pertambangan, pengangkutan darat, pertanian, percetakan, perbengkelan, dan jasa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Sentra adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp1.000	(%)
Modal Dasar	1.100.000.000	1.100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	275.099.999	275.099.999.000	99,99
PT Maharama Sakti	1	1.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**275.100.000**	**275.100.000.000**	**100,00**
Jumlah Saham Dalam Portepel	**824.900.000**	**824.900.000.000**	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Sentraadalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Direksi

Presiden Direktur : Ivan Setiawan Budiono
Direktur : Susanto
Direktur : Norita Alex

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

Berikut adalah keterangan singkat mengenai Wisma:

Riwayat Singkat

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

Wisma berkedudukan di Jakarta Selatan dengan alamat Jl. Jend. Gatot Subroto, Kav. 35-36, Gedung Citra Graha Lt. 10, Kel. Kuningan Timur, Jakarta Selatan, nomor telepon/faksimili (021) 5200202 / (021) 2566 9099.

Anggaran Dasar Wisma telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 31 tanggal 13 Desember 2013, dibuat dihadapan Myra Yuwono, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, dimana perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No.AHU-07215.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 20 Februari 2014, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0012891.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 20 Februari 2014, serta telah diumumkan dalamBerita Negara Republik Indonesia No. 47tanggal 13 Juni 2014, Tambahan No. 15438, sehubungan dengan peningkatan modal dasar Wisma.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Wisma ialah berusaha dalam bidang pembangunan dan real estat.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Wisma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp1.000	(%)
Modal Dasar	1.000.000.000	1.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	383.975.999	383.975.999.000	99,99
PT Prudential Development	1	1.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**383.976.000**	**383.976.000.000**	**100,00**
Jumlah Saham Dalam Portepel	**616.024.000**	**616.024.000.000**	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Wisma adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Direksi

Presiden Direktur : Ivan Setiawan Budiono
Direktur : Susanto
Direktur : Norita Alex

(v) **Megapratama,** sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Berikut adalah keterangan singkat mengenai Megapratama:

Riwayat Singkat

Megapratama merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 2 tanggal 3 November 2006, dibuat dihadapan Unik Setyawati, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkeh berdasarkan Surat Keputusan No.W29-00062 HT.01.01-TH.2007 tanggal 9 Januari 2007, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan Tanda Daftar Perusahan No. 300617006511 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Tangerang No. 1202/BH.3006/II/2007 tanggal 8 Februari 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 103 tanggal 24 Desember 2007, Tambahan No. 12426.

Megapratama berkedudukan di Kota Tangerang dengan alamat di 2121 Boulevard Gajah Mada #01-01 Lippo Karawaci, Tangerang, nomor telepon/faksimili (021) 5200202 / (021) 2566 9099.

Anggaran Dasar Megapratama telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 5 tanggal 30 Januari 2009 sebagaimana ditegaskan kembali dengan Akta No. 9 tanggal 17 Maret 2009, yang keduanya dibuat di hadapan Daisy Mihardja, S.H., Notaris di Tangerang, dimana perubahan anggaran dasar tersebuttelah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-19163.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 7 Mei 2009, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0024463.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 7 Mei 2009, sehubungan dengan pengubahan dan penyusunan kembali Anggaran Dasar Megapratama untuk disesuaikan dengan UUPT.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Megapratama ialah berusaha dalam bidang perdagangan, industri, pembangunan, biro teknik, pertambangan, agrobisnis, angkutan, jasa, dan percetakan.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Megapratama adalah sebagai berikut:

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

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Megapratama adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Direksi

Presiden Direktur : Ivan Setiawan Budiono
Direktur : Susanto
Direktur : Norita Alex

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

Riwayat Singkat

Prima merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 10 tanggal 10 Oktober 2006, dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. W29-00300 HT.01.01-TH.2006 tanggal 1 November 2006, yang telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pendaftaran Perusahaan Tangerang di bawah No. 1153/BH-3006/XII/2006 tanggal 14 Desember 2006, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 16 tanggal 23 Februari 2007, Tambahan No. 1820.

Prima berkedudukan di Kota Tangerang dengan alamat di 2121 Boulevard Gajah Mada #01-01 Lippo Karawaci, Tangerang, nomor telepon/faksimili (021) 5200202.

Anggaran Dasar sebagaimana termaktub dalam Akta No. 118 tanggal 26 Desember 2013, dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, dimana perubahan anggaran dasar tersebut telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No.AHU-06547.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 17 Februari 2014, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0011412.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 17 Februari 2014, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 47 tanggal 13 Juni 2014, Tambahan No. 14773, sehubungan dengan peningkatan modal dasar Prima.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Prima ialah berusaha dalam bidang perdagangan, pembangunan dan jasa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Prima adalah sebagai berikut:

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

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Prima adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tjokro Libianto
Komisaris : Ketut Budi Wijaya

Direksi

Presiden Direktur : Ivan Setiawan Budiono
Direktur : Susanto
Direktur : Norita Alex

(vii) **Kemang**, sebagai pihak yang sahamnya diambil bagian oleh Theta berdasarkan *Subscription Agreement* Theta, menerima pinjaman dari Theta berdasarkan Hutang Antar Perusahaan Theta dan memberikan pinjaman kepada Perseroan, Wisma dan Prima berdasarkan Hutang Antar Perusahaan Kemang.

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

Kemang merupakan anak perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Theta.

Berikut adalah susunan pengurus Kemang:

Direktur : Wong Kim Yoke
Direktur : Ang Vicente Binalhay

(viii) Pihak yang bertindak sebagai *Joint Bookrunners* dalam Transaksi adalah sebagai berikut:

(1) BNP Paribas, berkedudukan di .Singapura dengan alamat 20 Collyer Quay #01-01, Singapura 049319, Nomor faksimili +65 62103403.
(2) Deutsche Bank AG, Cabang Singapura, berkedudukan di Singapura dengan alamat One Raffles Quay, #17-00 South Tower, Singapore 048583, Nomor faksimili +65 6883 1769.
(3) Merrill Lynch (Singapore) Pte. Ltd., berkedudukan di Singapura dengan alamat 50 Collyer Quay, #14-01 OUE Bayfront, Singapore 049321, Nomor faksimili +65 6678 0130.
(4) Citigroup Global Markets Singapore Pte Ltd, berkedudukan di Singapura dengan alamat 8 Marina View, #21-00, Asia Square Tower 1, Singapore 018960, Nomor faksimili +65 6722 4200.
(5) Credit Suisse (Singapore) Limited., berkedudukan di Singapura dengan alamat 1 Raffles Link, #03-01 One Raffles Link Singapore 039393, Nomor faksimili +8522284 7184.
(6) UBS AG, Cabang Singapura, berkedudukan di Singapura dengan alamat One Raffles Quay, #50-01 North Tower, Singapore 048583, Nomor faksimili +65 6495 3451.

(ix) Pihak yang bertindak sebagai *Trustee* adalah DB Trustee (HongKong) Limited berkedudukan di HongKong dengan alamat 52nd Floor, International Commerce Centre, 1 Austin Road, West, Kowloon, Hong Kong, Nomor faksimili +852 2203 7320.

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

B. TRANSAKSI YANG MERUPAKAN TRANSAKSI MATERIALDAN TRANSAKSI AFILIASI

Transaksi merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam butir 2.a Peraturan No. IX.E.2 dimana nilai transaksi adalah **lebih besar dari 20% dari ekuitas Perseroan namun tidak lebih besar dari 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan** berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2016. Dengan demikian, Transaksi tidak disyaratkan untuk memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan namun Perseroan wajib mengumumkan informasi mengenai Transaksi paling lambat dua hari kerja setelah ditandatanganinya perjanjian terkait dengan Transaksi yang dipenuhi dengan pengumuman Keterbukaan Informasi ini. Sedangkan pelaksanaan Hutang Antar Perusahaan yang merupakan bagian dari pelaksanaan Transaksi merupakan transaksi yang dikecualikan dari Peraturan No. IX.E.2 karena merupakan transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dengan anak perusahaan yang dimiliki sepenuhnya oleh Perseroan serta dilakukan antar sesama anak perusahaan yang dimiliki sekurang-kurangnya 99% oleh Perseroan. Begitu juga hal nya dengan penjaminan yang diberikan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin.

Selanjutnya dengan mengingat bahwa investor Obligasi Baru dari Transaksi Penerbitan Obligasi Baru ini bukan merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan maka Transaksi ini tidak mengandung Benturan Kepentingan dan bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No.IX.E.1. Sedangkan pelaksanaan Hutang Antar Perusahaanantara Perseroan dan Anak Perusahaan Penjaminyang merupakan bagian dari pelaksanaan Transaksi merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1. Namun demikian, mengingat Transaksi merupakan transaksi material yang telah diumumkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan tidak terdapat Benturan Kepentingan, maka sesuai butir 5.a.1) Peraturan No. IX.E.1, transaksi-transaksi tersebut cukup mengikuti ketentuan Peraturan No. IX.E.2 yang dipenuhi dengan dilaksanakannya pengumuman Keterbukaan Informasi ini.

C. DAMPAK KEUANGAN PERSEROAN

Analisis dampak Transaksi terhadap Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Anak Perusahaan per tanggal 30 Juni 2016 yang ditelaah secara terbatas oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (sebelum Transaksi) dan setelah dilakukannya Transaksi untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2016yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan.

Laporan Laba Rugi Komprensif Konsolidasian

(dalam Rp juta)

Keterangan	Sebelum Transaksi	Setelah Transaksi
Penjualan Bersih, Pendapatan Jasa dan Usaha Lainnya	5.108.852	5.108.852
Laba Kotor	2.170.664	2.170.664
Beban Usaha	1.325.072	1.325.072
Penghasilan Lain-lain – Bersih	161.597	161.597
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	853.130	853.130
Laba Periode Berjalan	717.496	717.496
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	1.113.698	1.113.698

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam Rp juta)

Keterangan	Sebelum Transaksi	Setelah Transaksi
Jumlah Aset Lancar	34.976.854	35.262.781
Jumlah Aset Tidak Lancar	8.011.552	8.011.552
Jumlah Aset	42.988.406	43.274.333
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	7.410.266	7.410.266
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	15.632.145	15.918.072
Jumlah Liabilitas	23.042.411	23.328.338
Jumlah Ekuitas (termasuk Hak Minoritas)	19.945.995	19.945.995
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	42.988.406	43.274.333

Berikut adalah analisis singkat atas dampak Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaannya sebelum Transaksi dengan setelah Transaksi per tanggal 30 Juni 2016:

- Secara keseluruhan proforma aset Perseroan setelah Rencana Transaksi meningkat sebesar 0,67%. Peningkatan ini berasal dari akun persediaan yang meningkat sehubungan dengan biaya penerbitan obligasi yang dikapitalisasi.
- Dari sisi liabilitas, proforma liabilitas jangka panjang Perseroan setelah Rencana Transaksi meningkat sebesar 1,83% yang berasal dari kenaikan akun Utang Obligasi. Secara keseluruhan, proforma liabilitas Perseroan setelah Rencana Transaksi meningkat sebesar 1,24%.
- Dari sisi ekuitas, proforma ekuitas Perseroan setelah Rencana Transaksi tidak mengalami perubahan.

III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

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

a. Makes & Partners Law Firm, dalam rangka penyiapan Keterbukaan Informasi ini;
b. Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang melakukan penelaahan terbatas atas Laporan Keuangan 30 Juni 2016; dan
c. KJPP Ruky, Safrudin & Rekanselaku Penilai Independen yang yang memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi.

IV. PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

Ringkasan Laporan Kewajaran KJPP RSR atas Penerbitan Obligasi Baru dan Pembelian Kembali Obligasi 2020 oleh Theta (anak perusahaan Perseroan) dengan No.RSR/R/B.311016 tanggal 31 Oktober 2016.

Pihak-pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan, Theta, Kemang, Anak Perusahaan Penjamin, serta investor sebagai pihak yang membeli Obligasi Baru yang berdasarkan keterangan manajemen Perseroan, adalah bukan pihak terafiliasi dengan Perseroan.

Tujuan Pendapat Kewajaran

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran transaksi Penerbitan Obligasi Baru yang akan diterbitkan oleh Theta dan transaksi Pembelian Kembali Obligasi 2020,sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini, serta tidak untuk bentuk transaksi lainnya.

Obyek Analisis Kewajaran

Obyek analisis kewajaran adalah transaksi Penerbitan Obligasi Baru yang akan diterbitkan oleh Theta dan transaksi Pembelian Kembali Obligasi 2020.

Tanggal Penilaian

Analisis Kewajaran dilaksanakan per tanggal 30 Juni 2016, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 Juni 2016.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi Pokok

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

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun dengan menggunakan Proyeksi Keuangan yang disiapkan oleh manajemen Perseroan yang telah RSR review untuk memperoleh keyakinan atas kewajaran Proyeksi Keuangan. RSR bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dan menurut pendapat RSR Proyeksi Keuangan Perseroan yang telah direview tersebut wajar, namun RSR tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik terkecuali apabila terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

Metodologi Pengkajian Kewajaran Transaksi

Dalam menilai kewajaran Transaksi, RSR menggunakan metodologi analisis sebagai berikut: (i) Analisis Transaksi berupa identifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi, analisis pokok-pokok perjanjian dan persyaratan Transaksi, analisis manfaat dan risiko Transaksi; (ii) Analisis Kualitatif berupa analisis terhadap alasan dan latar belakang Transaksi, riwayat singkat Perseroan dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek usaha serta keuntungan dan kerugian Transaksi; (iii) Analisis Kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis kewajaran Tingkat Kupon dan *Yield*, dan analisis uji nilai tambah.

Evaluasi Kewajaran atas Transaksi

a. Analisis Kualitatif

1) Jumlah pokok Obligasi Baru yang akan diterbitkan adalah sebesar USD425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta dolar Amerika Serikat), dengan rating Ba3 dari Moody's International, B+ dari Standard & Poor's dan BB- dari Fitch Ratings, yang akan jatuh tempo pada tahun 2026 dengan tingkat kupon sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun pada harga 100% serta tingkat *yield to maturity* pada saat penerbitan adalah sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen), dimana Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin yang akan memberikan jaminan perusahaan *(corporate guarantee)* untuk Obligasi Baru ini.

Ringkasan perbandingan Syarat dan Ketentuan Obligasi 2020 (yang sudah diterbitkan Perseroan) dan Obligasi Baru (yang akan diterbitkan oleh Perseroan) adalah sebagai berikut:

	Obligasi 2020	Obligasi Baru
Penerbit	Theta	Theta
Penjamin	Perseroan Dan Anak Perusahaan Penjamin	Perseroan Dan Anak Perusahaan Penjamin
Jumlah	USD403.306.000	USD425.000.000
Harga Penerbitan	104,38%	100,00%
Jatuh Tempo	14 Nopember 2020	31 Oktober 2026
Bunga	6,125%	6,750%
Pembayaran Bunga	14 Mei dan 14 Nopember	30 April dan 31 Oktober
Hukum yang Berlaku	Inggris	Inggris
Peringkat pada saat penerbitan		
Standard & Poor	BB-	B+
Fitch Ratings	BB-	BB-
Moodys Internationals	B1	Ba3

2) Berdasarkan analisis manfaat dari Transaksi, manfaat yang diharapkan diterima oleh Perseroan antara lain: (i) Perseroan akan menjadi lebih fleksibel dalam mengelola arus kasnya; (ii) Diversifikasi sumber pendanaan utang; (iii) Memperpanjang profil jatuh tempo utang, khususnya utang obligasi.

Risiko yang mungkin dihadapi oleh Perseroan sehubungan dengan Transaksi diperkirakan adalah: (i) Risiko Perseroan tidak mampu melakukan pembayaran kembali atas Obligasi Baru, jika kinerja usaha Perseroan di masa yang akan datang tidak berjalan secara optimal sebagaimana yang direncanakan. Namun dengan jumlah aset Perseroan yang produktif, diprediksi memiliki kemampuan untuk melakukan pembayaran atas hutang yang akan jatuh tempo; (ii) Risiko tingkat kupon Obligasi Baru yang memiliki tingkat kupon yang tetap hingga tahun 2026. Apabila kondisi tingkat suku bunga di pasar atau tingkat kupon pembanding mengalami penurunan, Perseroan akan mengalami *cost of fund* yang lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat kupon di pasar atau pembanding;

b. Analisis Kuantitatif

1) Analisis atas kewajaran dari tingkat kupon dan *yield* Obligasi Baru akan menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan :

a) Berdasarkan pendekatan pasar, tingkat kupon sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun dengan *yield to maturity* pada saat penerbitan sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) adalah **wajar** karena berada di dalam kisaran *yield* obligasi/surat utang pembanding dengan rating yang serupa dan sisa jangka waktu jatuh tempo antara 6 hingga 10 tahun sejak tahun 2016.

Dengan kondisi pasar saat ini, RSR berpendapat tingkat *yield* adalah **wajar** karena tingkat *yield* berada dalam kisaran tingkat *yield* dari obligasi/surat utang pembanding dengan minimum sebesar 4,132% hingga maksimum sebesar 7,443%.

b) Pendekatan pendapatan dilakukan dengan menghitung *Net Present Value* (NPV) dari jumlah penerimaan dana sebagai hasil dari penerbitan Obligasi Baru sebesar USD425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta dolar Amerika Serikat), tingkat kupon tetap sebesar 6,75% (enam koma tujuh lima persen) per tahun, dan jatuh tempo pada tahun 2026 serta pembayaran kupon dari pokok Obligasi Baru sampai dengan saat jatuh tempo dengan tingkat diskonto berdasarkan tingkat *yield* maksimum dan minimum dari obligasi/surat utang pembanding di pasar.

Berdasarkan pendekatan pendapatan, penerbitan Obligasi Baru adalah **wajar** karena *yield to maturity* Obligasi Baru pada saat penerbitan adalah berada dalam kisaran minimum *yield* 4,132% sampai dengan maksimum yield 7,443%, dengan harga pada saat penerbitan sebesar 100% adalah **wajar** karena berada dalam kisaran estimasi harga minimum sebesar 95,206% hingga estimasi harga maksimum sebesar121,077%.

2) Berdasarkan analisis Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan per 30 Juni 2016, dengan dilakukannya Transaksi, aset dan liabilitas Perseroan mengalami peningkatan yang berasal dari peningkatan akun persediaan yang meningkat sehubungan dengan biaya penerbitan obligasi yang dikapitalisasi dan peningkatan akun kas dan setara kas, serta peningkatan akun Utang Obligasi akibat dilaksanakannya Transaksi. Dari sisi ekuitas, Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma tidak menunjukkan perubahan sehubungan dengan Transaksi.

3) Analisis Kinerja Keuangan Perseroan Tanpa dan Dengan Transaksi, dilakukan dengan menganalisis Proyeksi Keuangan Perseroan periode 2016-2026 yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan, sebagai berikut: (i) Rata-rata Margin EBITDA Perseroan tidak mengalami perubahan baik tanpa dilaksanakannya Transaksi maupun dengan dilaksanakannya Transaksi yaitu sebesar 29,90%; (ii) Rata-rata margin Laba Usaha dan Laba Bersih Perseroan tidak mengalami perubahan baik tanpa dilaksanakannya Transaksi maupun dengan dilaksanakannya Transaksi yaitu masing-masing sebesar 28,29% dan 21,17%; (iii) Rata-rata rasio Laba Bersih terhadap jumlah Aset mengalami penurunan dari 10,21% tanpa dilaksanakannya Transaksi menjadi 9,75% dengan dilaksanakannya Transaksi, dikarenakan meningkatnya proyeksi jumlah Aset. Pada tahun 2026 jumlah aset diproyeksikan mencapai Rp107.516 miliar. Rata-rata rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas tidak mengalami perubahan baik tanpa dilaksanakannya Transaksi maupun dengan dilaksanakannya Transaksi yaitu sebesar 15,98%; (iv) Rata-rata rasio Hutang terhadap jumlah Aset mengalami peningkatan dari 0,28x tanpa dilaksanakannya Transaksi menjadi 0,31x dengan dilaksanakannya Transaksi. Peningkatan juga dialami oleh rasio Hutang terhadapEkuitas dari rata-rata 0,53x tanpa dilaksanakannya Transaksi menjadi 0,59x dengan dilaksanakannya Transaksi. Peningkatan ini dikarenakan penerbitan Obligasi Baru.

4) Analisis Performa Keuangan Perseroan atas penerbitan Obligasi Baru, yang dilakukan dengan menganalisa *interest coverage ratio* dan *debt service coverage ratio* laporan keuangan Perseroan selama periode proyeksi 2016-2026, menunjukkan bahwa Perseroan memiliki kemampuan untuk dapat membayar bunga atas hutang-hutang yang dimilikinya.

Pendapat Penilai

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

V. INFORMASI TAMBAHAN

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

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

Tangerang, 2 November 2016
Direksi PT Lippo Karawaci Tbk.

MAESTRO 90 Adv.