

KETERBUKAAN INFORMASI

Atas Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam
Peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afilisi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab sepenuhnya atas keakuratan seluruh informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan tidak ada informasi penting dan relevan yang tidak dikemukakan yang dapat menyebabkan informasi material dalam Informasi kepada Pemegang Saham ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.



PT CATUR SENTOSA ADIPRANA Tbk
("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam Bidang Distribusi Bahan Bangunan, Kimia, FMCG dan
Ritel Moderen Bahan Bangunan

Berkedudukan di Jakarta Barat, Indonesia

Kantor Pusat:

Jl. Daan Mogot Raya No. 234 Jakarta 11510

Telp. (021) 566-8801, 567-2622

Fax. (021) 566-9445

Website : www.csahome.com

Email : corsec@csahome.com

Keterbukaan Informasi dalam sehubungan Transaksi Afiliasi yang dilakukan oleh PT Catur Mitra Sejati Sentosa (selanjutnya disebut CMSS) entitas anak Perseroan dengan kepemilikan 99,90%, berupa pengambilalihan saham PT Mitra Hasil Sentosa (selanjutnya disebut MHS) dari Bapak Hadi Wijaya yang merupakan pemegang saham MHS lainnya yang juga menjabat selaku Komisaris dari MHS dengan demikian Keterbukaan Informasi ini dilakukan dalam rangka memenuhi peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (selanjutnya disebut POJK No. 42/2020).

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 29 Juli 2022

PENDAHULUAN

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk ("Perseroan"), yang selama ini melaksanakan kegiatan usaha dibidang perdagangan besar dan ecer barang hasil produksi, terutama bahan bangunan dan barang- barang konsumsi. Dalam melaksanakan kegiatan usaha tersebut sebagian melalui entitas anak Perseroan yakni CMSS yang dimiliki sahamnya oleh Perseroan sebesar 99,90% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh persen) yang dikenal dengan brand **Mitra10**. Dalam pelaksanaan usahanya CMSS memiliki entitas anak dengan kepemilikan 51% (lima puluh satu persen) yakni MHS bergerak di bidang usaha perdagangan ritel bahan bangunan dengan wilayah pemasaran di Rajabasa, Bandar Lampung.

Selanjutnya CMSS melihat bahwa seluruh operasional MHS telah menggunakan brand **Mitra10** untuk wilayah Rajabasa – Bandar Lampung, oleh karenanya pada tanggal 28 Juli 2022 telah menandatangani Akta Jual Beli Saham MHS dengan No. 31 yang dibuat dihadapan Richard Adi Prastya, S.H., M.KN, Notaris di Bandar Lampung, sejumlah 8.802 (delapan ribu delapan ratus dua) saham MHS atau sebesar 48,90% (empat puluh delapan koma sembilan puluh persen) dalam MHS dari Bapak Hadi Wijaya, dengan demikian setelah pelaksanaan Transaksi Pengambilalihan saham MHS tersebut maka CMSS memiliki 99,90% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan dalam MHS.

Mengingat Bapak Hadi Wijaya selaku Penjual saham MHS juga menjabat selaku Komisaris di MHS, maka transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

Nilai pembelian 8.802 (delapan ribu delapan ratus dua) saham MHS atau sebesar 48,90% (empat puluh delapan koma sembilan puluh persen) dalam MHS sebesar Rp. 20.957.121.900,- (dua puluh miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta seratus dua puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah), dengan memperhatikan ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Benyanto Suherman, AP No. 0685 dari Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surya dengan Laporan No. 00515/2.1032/AU.1/05/0685-3/1/IV/2022 tanggal 11 April 2022, ekuitas Perseroan tercatat sebesar Rp. 2.265.186.951.000,- (dua triliun dua ratus enam puluh lima miliar seratus delapan puluh enam juta sembilan ratus lima puluh satu ribu Rupiah) dengan demikian Transaksi pembelian saham MHS yang dilakukan oleh CMSS adalah 0,925% dari ekuitas Perseroan. ✓

Dengan memperhatikan pasal 3 ayat 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (selanjutnya disebut POJK No. 17/2020) diperhitungkan sebagai berikut :

Nilai Transaksi Terhadap Ekuitas Ekuitas Perseroan	Nilai Transaksi Rp. 20.957.121.900,- dan Ekuitas Perseroan per 31 Desember 2021 (diaudit) sebesar = Rp. 2.265.186.951.000,-	Nilai transaksi sebesar 0,925% dari ekuitas Perseroan, ✓ tidak mencapai nilai yang material
Total Aset	Perseroan = Rp. 8.505.127.561.000,- MHS = Rp. 57.786.759.151,-	Dengan demikian total Aset MHS adalah sebesar 0,68% Aset Perseroan
Laba Bersih	Perseroan = Rp. 220.388.140.000,- MHS = Rp. 476.300.202,-	Dengan demikian laba Bersih MHS adalah sebesar 0,22% dari Laba Bersih Perseroan
Pendapat usaha	Penjualan Perseroan = Rp. 14.236.423.259.000,- MHS = Rp. 109.209.007.402,-	Dengan demikian pendapatan usaha MHS adalah sebesar 0,77% dari Pendapatan usaha Perseroan

Dengan demikian tidak mencapai nilai yang material sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Keterbukaan Informasi ini disampaikan dalam rangka memenuhi Pasal 4 ayat (1) huruf b dan ayat (3) huruf a POJK No. 42/2020 dimana Perseroan berkewajiban untuk melakukan Pengumuman Keterbukaan Informasi serta menyampaikan Keterbukaan Informasi dan dokumen kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal Transaksi Afiliasi.

URAIAN TRANSAKSI

1. Obyek dan Nilai Tansaksi

CMSS adalah entitas anak Perseroan dengan kepemilikan 99,90% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh persen) pada tanggal 28 Juli 2022 telah menandatangani Akta Jual Beli Saham MHS sebagai pihak Pembeli dengan Bapak Hadi Wijaya sebagai pihak Penjual, dengan No. 31 yang dibuat dihadapan Richard Adi Prastya, S.H., M.KN, Notaris di Bandar Lampung, atas sejumlah 8.802 (delapan ribu delapan ratus dua) saham MHS dengan nilai nominal Rp. 2.380.950,- (dua juta tiga ratus delapan puluh ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah) per saham, atau sebesar 48,90 % (empat puluh delapan koma sembilan puluh persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan dalam MHS dengan nilai pembelian sebesar Rp. 20.957.121.900,- (dua puluh miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta seratus dua puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah).

Dengan pelaksanaan pembelian saham MHS tersebut maka kepemilikan CMSS pada MHS, dengan memperhatikan bahwa Bapak Hadi Wijaya juga menjual sebagian saham yang dimiliki dalam MHS kepada Bapak Budyanto Totong dengan harga yang sama, maka permodalan MHS sebelum dan setelah Transaksi adalah sebagai berikut :

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Transaksi			Setelah Pelaksanaan Transaksi		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	70.000	70.000.000.000	-	70.000	70.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. PT Catur Mitra Sejati Sentosa	9.180	9.180.000.000	51,00	17.982	17.982.000.000	99,90
2. Hadi Wijaya	8.820	8.820.000.000	49,00	-	-	-
3. Budyanto Totong	-	-	-	18	18.000.000	0,10
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	18.000	18.000.000.000,-	100,00	18.000	18.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	52.000	52.000.000.000	-	52.000	52.000.000.000	-

Bapak Hadi Wijaya selaku penjual juga menjabat sebagai Komisaris di MHS, oleh karenanya dalam rangka memenuhi POJK No. 42/2020, Perseroan telah menunjuk KJPP Da'saat, Yudistira & Rekan sebagai Penilai Independen yang melakukan penilaian atas harga saham wajar dan berdasarkan Laporan No. 00116/2-0041-00/BS/05/0384/0/VII/2022 tanggal 25 Juli 2022 Harga Pasar Wajar 48,90 % Saham MHS sebesar Rp. 21.070.000.000,- (dua puluh satu miliar tujuh puluh juta rupiah) atau sebesar Rp. 2.393.774,- (dua juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh empat rupiah) per saham dengan demikian saham MHS yang diambilalih oleh CMSS sejumlah 8.802 (delapan ribu delapan ratus dua) saham adalah senilai Rp. 20.957.121.900,- (dua puluh miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta seratus dua puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah), dan dengan Laporan No. 00032/2.0041-00/BS/NB-1/0384/0/VII/2022 tanggal 26 Juli 2022 pelaksanaan pengambilalihan saham MHS sejumlah 8.802 (delapan ribu delapan ratus dua) saham dengan nilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) dan dengan harga pengambilalihan saham sebesar Rp. 2.380.950,- (dua juta tiga ratus delapan puluh ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah) per saham atau seluruhnya sejumlah

Rp. 20.957.121.900,- (dua puluh miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta seratus dua puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah) oleh CMSS adalah **WAJAR**.

Pihak Melakukan Transaksi

BAPAK HADI WIJAYA

(selaku Penjual)

Warga Negara Indoensia, dengan Nomor Induk Kependudukan No. 187106200251001, tempat lahir di Denpasar, pada tanggal 20 Februari 1961.

Alamat : Jl. Kartini No. 68-88 LKI, RT.002, Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Bandar Lampung
No. Telp. : 0811-720201
No. Fax : ---
Situs Web : ---
Email : cip_ta_s@hotmail.com

PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA

(selaku Pembeli)

CMSS merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan pada tahun 1997 berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, yang perubahan anaggaran dasarnya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 147 tanggal 26 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-51566.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 15 Agustus 2008, dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0071479.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 Agustus 2008, dan anggaran dasar mengalami beberapa kali perubahan dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 12 tanggal 13 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo, S.H., MSi., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0013623.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 28 Juli 2016 dan telah mendapat surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0067486 tanggal 28 Juli 2016, dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0088202.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 28 Juli 2016, dan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 42 tanggal 5 September 2019 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.KN., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0068634.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 September 2019, dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0167167.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 September 2019.

Kegiatan Usaha : bergerak dalam bidang perdagangan ritel modern untuk bahan bangunan dan perlengkapan rumah tangga, yang memiliki 44 (empat puluh empat) outlet dikota-kota besar di Indonesia dengan menggunakan nama Mitra 10.

Kantor Pusat : Jl. Boulevard Gading Serpong Blok Mitra10 Summarecon, Tangerang
No. Telp. : 021-54204999
No. Fax : 021-54217375
Situs Web : www.mitra10.com

Struktur Permodalan CMSS

Berdasarkan akta notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.KN, No. 91 tanggal 10 September 2020 dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0389491 tanggal 22 September 2020, susunan permodalan CMSS adalah sebagai berikut :

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Prosentase Kepemilikan %
Modal Dasar	12.000.000.000	1.200.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Catur Sentosa Adiprana Tbk	7.992.000.000	799.2000.000.000	99,90
2. Eny Sukamto	8.000.000	800.000.000	0,10
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	8.000.000.000	800.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	4.000.000.000	400.000.000.000	-

Susunan Pengurus CMSS

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 176 tanggal 19 Nopember 2021 dibuat dihadapan notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.KN, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, susunan pengurus Perseroan adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Tjia Tjhin Hwa

Komisaris : Eny Sukamto

Direksi

Direktur Utama : Andy Totong

Direktur : Indra Gunawan

2. Keterangan Tentang Hubungan Afiliasi

Hubungan Afiliasi Dari Segi Kepengurusan

Bapak Hadi Wijaya selaku pemegang saham MHS, yang sahamnya dijual kepada CMSS juga menjabat selaku Komisaris pada MHS yang merupakan entitas anak CMSS. Dengan demikian merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

Hubungan Afiliasi Dari Segi Kepemilikan Saham

Bapak Hadi Wijaya selaku pemegang saham MHS dengan kepemilikan 49,00% (empat puluh sembilan persen) bersama-sama dengan CMSS yang memiliki saham MHS dengan kepemilikan 51,00% (lima puluh satu persen), Bapak Hadi Wljaya tidak memiliki hubungan afiliasi dari segi kepemilikan saham dengan Kelompok Usaha Perseroan lainnya.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN TRANSAKSI PEMBELIAN SAHAM MHS

1. Latar Belakang Transaksi Pembelian Saham MHS

CMSS merupakan salah satu perusahaan dalam kelompok usaha Perseroan yang mencakup bidang-bidang usaha yang berkonsentrasi pada perdagangan Ritel Moderen bahan bangunan dan perlengkapan rumah tangga dan segmen usaha ini merupakan supermarket bahan bangunan dan perlengkapan rumah tangga yang saat ini dipasok dengan lebih dari 65.000 jenis produk dari 600 merek domestic dan internasional. Perseroan dan CMSS telah menjadi perusahaan distribusi dan ritel moderen dengan cakupan secara nasional di bidang bahan bangunan. Perseroan telah mengembangkan ritel moderen bahan bangunan melalui outlet Mitra10, Mitra10 Superstore, Mitra10 Express. Keberhasilan Perseroan mengembangkan usahanya karena kebijakan yang diambil oleh Perseroan sebagai upaya untuk memperoleh produk-produk untuk dapat didistribusikan, dilakukan secara terintegrasi dengan semua mitra kerja Perseroan dan mitra kerja seluruh anak perusahaan Perseroan,

MHS adalah entitas anak perusahaan dari CMSS dengan kepemilikan 51,00% (lima puluh satu persen) yang bergerak di bidang usaha perdagangan ritel moderen bahan bangunan dan perlengkapan rumah tangga dengan wilayah pemasaran di Rajabasa, Bandar Lampung. Selanjutnya CMSS melihat bahwa seluruh operasional MHS akan diambilalih oleh CMSS dan menggunakan brand Mitra 10, oleh karenanya CMSS telah mengambilalih sebagian besar saham MHS yang dimiliki oleh Bapak Hadi Wijaya yakni sejumlah 8.802 (delapan ribu delapan ratus dua) saham dengan pembelian saham dimaksud maka kepemilikan CMSS dalam MHS menjadi sebesar 99,90% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh persen) dan sejumlah sisanya sejumlah 18 (delapan belas) saham atau 0,10% (nol koma sepuluh persen) dibeli oleh Bapak Budyanto Totong dari Bapak Hadi Wijaya.

2. Alasan dan Pertimbangan Rencana Transaksi Pembelian Saham MHS

Dengan pengambilalihan saham tersebut maka MHS akan dikonsolidasikan secara penuh dalam CMSS dan akan dioperasikan oleh CMSS sepenuhnya dengan menggunakan nama brand Mitra10.

3. Manfaat yang diperoleh Perseroan dengan Transaksi Pembelian Saham MHS oleh CMSS

MHS yang bergerak di bidang perdagangan ritel moderen bahan bangunan dan perlengkapan rumah tangga melahirkan konsep belanja bahan bangunan dan perlengkapan rumah tangga dalam satu atap pertama di Indonesia, saat ini menggunakan brand **Mitra10** di wilayah Rajabasa, Bandar Lampung. Sebagai langkah koordinasi untuk proses pengambilan keputusan serta arah kebijakan maka Perseroan perlu melakukan konsolidasi pengendalian terhadap MHS agar kebijakan dan arah pengembangan sepenuhnya dapat diputuskan sesuai dengan kebijakan Perseroan dalam memperkuat jaringan, bertahan, dan berkembang lebih pesat lagi.



4. Pengaruh Rencana Transaksi terhadap kondisi Keuangan Perseroan

Secara konsolidasi Dana Kas Perseroan akan berkurang senilai Rp. 20.957.121.900,- (dua puluh miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta seratus dua puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah), tetapi secara konsolidasi investasi saham Perseroan di MHS melalui CMSS akan meningkat dengan nilai yang sama. Dan selanjutnya secara penuh CMSS akan mengembangkan MHS dan mengkonsolidasikan kegiatannya dengan kegiatan yang dilaksanakan di Mitra 10.

PIHAK INDEPENDEN DAN RINGKASAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Da'saat, Yudistira & Rekan, yang memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan No. KEP-497/KM.1/2009 tanggal 12 Mei 2009 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-35/PM.2/2018 (penilai bisnis). Telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen sebagaimana perjanjian Pekerjaan Jasa:

1. No. PR.DYR-00/IT/BS/CSA/VII/2022/ITK/0272 tanggal 1 Juli 2022 untuk melakukan penilaian saham MHS.
2. No. PR.DYR-00/IT/BS/CSA/VII/2022/ITK/0273 tanggal 1 Juli 2022 untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Pengambil-alihan Saham MHS yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/2020.

Ringkasan Laporan Penilaian 48,90% Saham MHS berdasarkan Laporan No. 00116/2.0041-00/BS/05/0384/0/VII/2022 tanggal 25 Juli 2022

Pihak-pihak dalam Pengambilalihan Saham MHS

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi Pengambilalihan Saham MHS adalah

- 1) Hadi Wijaya sebagai Penjual.
- 2) CMSS selaku pihak yang mengambilalih atau Pembeli yang merupakan entitas anak PT Catur Sentosa Adiprana Tbk (Perseroan).

Obyek Penilaian

Obyek Penilaian adalah Penilaian 48,90% ekuitas MHS

Tujuan Penilaian

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar dalam rangka Transaksi Jual Beli. Penilaian digunakan untuk kepentingan pasar modal dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penilaian tersebut.

Penilaian dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Nomor 35/POJK.04/2020 dan SEOJK No.17/SEOJK.04/2020, serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 dan Edisi Revisi Tahun 2020.

Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

1. Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh manajemen dan/atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan. DYR telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian, dengan menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari sumber data yang dapat dipercaya;
2. Laporan ditujukan untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar dalam rangka Transaksi Jual Beli per tanggal 31 Desember 2021, dan digunakan untuk kepentingan pasar modal dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penilaian tersebut;
3. Laporan tidak ditujukan untuk kepentingan di luar maksud dan tujuan serta tidak ditujukan untuk kepentingan perpajakan;
4. DYR tidak memiliki kepentingan atau hal-hal lainnya yang dapat menyebabkan DYR memberikan pendapat yang bias sehubungan dengan informasi yang dibahas dalam laporan ini;
5. Pemberi tugas telah membebaskan DYR dari setiap klaim yang dapat dan akan timbul dari kesalahan ataupun kekurangan data dan atau informasi yang disediakan oleh pemberi tugas, manajemen MHS, konsultan atau pihak ketiga, kepada DYR dalam penyusunan laporan ini;
6. Manajemen menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penilaian unit bisnis MHS telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting;
7. DYR tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subjek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat di dalamnya;
8. Analisis, opini, dan kesimpulan telah dibuat, dan laporan ini telah disusun sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") Nomor 35/POJK.04/2020 dan SEOJK No.17/SEOJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 dan Edisi Revisi Tahun 2020;
9. DYR menghasilkan laporan penilaian bisnis ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan penilaian ini sebagaimana yang disebutkan dalam lingkup penugasan, menginformasikan bahwa tidak terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan di dalam laporan ini. Penggunaan Laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup Penugasan Laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari DYR serta Pemberi Tugas;
10. DYR bertanggungjawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir yang dihasilkan;
11. DYR telah memperoleh informasi atas status objek penilaian dari pemberi tugas, namun tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait;
12. DYR tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyangkut masalah hukum dari objek penilaian, selain itu kami tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari objek penilaian;
13. Laporan Keuangan dan informasi lainnya yang disampaikan oleh MHS atau wakilnya dalam rangka penugasan ini, telah diterima tanpa dilakukan verifikasi lebih lanjut dan dianggap lengkap dan benar dalam mencerminkan kondisi kegiatan usaha dan operasi MHS untuk masing-masing periode yang disajikan;
14. DYR tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh MHS. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset MHS, baik saat ini maupun di masa yang akan datang;
15. DYR berasumsi bahwa MHS telah dan akan memenuhi kewajiban berkenaan dengan perpajakan, retribusi, dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku;

16. DYR tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari MHS yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak benar dan atau belum kami terima dari MHS;
17. Tanda tangan Partner dan cap KJPP DYR yang resmi merupakan syarat mutlak sahnya Certificate of Appraisal ini dan laporan penilaian yang terlampir

Metode Penilaian

Penilaian 48,90% ekuitas MHS dilakukan dengan melakukan penilaian secara keseluruhan sesuai dengan struktur kepemilikan. Dari beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian ekuitas seperti tersebut di atas, perlu ditentukan pendekatan dan metode yang akan digunakan dalam penilaian 48,90% ekuitas MHS adalah sebagai berikut;

- Pendekatan Aset paling sesuai untuk digunakan pada perusahaan yang bergantung pada nilai aset tetap (*a heavy based on fixed assets company*) seperti perusahaan *real estate* atau perusahaan dalam tahap pengembangan. Pendekatan ini juga sesuai untuk perusahaan yang komponen asetnya didominasi oleh aset tetap atau Perusahaan yang tidak memiliki riwayat pendapatan yang mempunyai prospek positif, perusahaan yang memiliki pendapatan yang fluktuatif atau perusahaan yang diragukan kemampuannya untuk melanjutkan operasi yang bersifat *going concern*, seperti perusahaan yang baru berdiri (*start up company*) atau perusahaan yang berada dalam kesulitan untuk memperoleh pendapatan (*trouble companies*). Dengan memperhatikan sifat dan karakteristik dari objek penilaian maka kami berpendapat pendekatan ini kurang tepat digunakan dalam penilaian 48,90% ekuitas.
- Pendekatan Pasar (*Market Approach*) paling sesuai apabila terdapat perusahaan yang sepadan dan sebanding dengan perusahaan yang akan dinilai. Dalam hal memilih perusahaan dalam industri yang sejenis dan setara, disesuaikan dengan kriteria yang tertera pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dapat digunakan dalam penilaian. Dengan memperhatikan sifat dan karakteristik dari MHS, maka kami berpendapat pendekatan ini dapat digunakan dalam penilaian 48,90% ekuitas MHS.
- Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) paling sesuai apabila jumlah pendapatan yang dapat diperoleh perusahaan di masa yang akan datang dapat diperkirakan dengan cukup meyakinkan. Dengan memperhatikan sifat dan karakteristik dari MHS, maka kami berpendapat pendekatan ini dapat digunakan dalam penilaian 48,90% ekuitas MHS

Kesimpulan Penilaian

Untuk mendapatkan kesimpulan nilai yang mewakili pendekatan penilaian yang digunakan pada pendekatan pendapatan dengan metode DCF dan pendekatan pasar dengan metode GPTC, adalah sebagai berikut:

Rekonsiliasi Metode DCF dan GPTC (Dalam Jutaan Rupiah)

PENDEKATAN	METODE	INDIKASI NILAI	BOBOT	NILAI PASAR
Pendapatan	DCF	19.900	65%	12.935
Pasar	GPTC	23.242	35%	8.135
Nilai Pasar 48,90% PT Mitra Hasil Sentosa				21.070

Berdasarkan hasil kajian dalam rangka menentukan Nilai Pasar 48,90% Ekuitas MHS per tanggal 31 Desember 2021 adalah Rp 21.070.000.000,- (dua puluh satu miliar tujuh puluh juta Rupiah).

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan No. 00032/2.0041-00/BS/NB-1/0384/0/VII/2022 tanggal 26 Juli 2022:

Pihak-pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Hadi Wijaya, Perseroan dan CMSS entitas anak Perseroan dengan kepemilikan 99,90%.

Objek Transaksi Pendapat Kewajaran

Bahwa obyek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas yaitu pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi berupa pembelian saham melalui anak usaha

Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana pembelian saham melalui anak usaha. Dalam kaitannya dengan pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia Nomor 42/POJK.4/2020 tentang transaksi afiliasi dan transaksi benturan kepentingan serta POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Beberapa asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini adalah :

- Laporan pendapat kewajaran bersifat *non disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, DYP mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada DYP dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- DYP menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- DYP bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYP telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan atau kepentingan lain diluar kepentingan Pasar Modal.
- Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.

- Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam aksi korporasi serta keakuratan informasi mengenai rencana aksi korporasi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.
- Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis 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 analisis yang tidak lengkap.
- Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Batasan-batasan dalam pelaksanaan penugasan ini adalah :

- Kami tidak melakukan proses *due diligence* secara legal terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan transaksi.
- Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. 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.
- Analisis pendapat kewajaran atas aksi korporasi ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan diatas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Oleh karenanya, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.
- Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari rencana aksi korporasi ini. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan aksi korporasi ini hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas rencana aksi korporasi yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan aksi korporasi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari aksi korporasi tersebut.
- Pekerjaan kami yang berkaitan dengan aksi korporasi ini 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, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya diluar aksi korporasi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap aksi korporasi ini.

Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran dalam rencana transaksi:

Sehubungan dengan Peraturan Bapepam/OJK No. IX.E.1 yang diubah menjadi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan ("Bapepam dan LK") yang sekarang menjadi Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No. VIII.C.3 No. KEP-196/BL/2012 yang diubah menjadi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No.35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal yang mencakup hal hal meliputi :

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.
- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, Keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis inkremental kontribusi nilai tambah Perseroan, prosedur pengambilan keputusan dan hal material lainnya.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi, analisis bahwa Rencana Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dan analisis nilai transaksi berada dalam kisaran nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

Prosedur pengambilan keputusan dalam menentukan rencana dan nilai Rencana Transaksi adalah sebagai berikut :

Manajemen dalam melakukan Rencana Transaksi termasuk dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Direksi Perseroan dan MHS telah melaksanakan pertemuan sehingga menghasilkan keputusan melakukan Rencana Transaksi ini.

Analisis Kewajaran Nilai Rencana Transaksi

Analisis kewajaran Rencana Transaksi adalah analisis kewajaran suatu transaksi dengan membandingkan Nilai Pasar dengan harga yang disepakati pada Surat Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat.

Nilai Pasar

Berdasarkan Laporan Penilaian 48,90% ekuitas PT Mitra Hasil Sentosa dengan Nomor Laporan : 00116/2.0041-00/BS/05/0384/0/VII/2022 tanggal 25 Juli 2022 , yang disusun oleh KJPP Dasa'at, Yudistira & Rekan, yaitu nilai pasar 48,90% ekuitas PT Mitra Hasil Sentosa yang akan diakusisi oleh Perseroan adalah sebesar Rp 21.070.000.000,- (dua puluh satu miliar tujuh puluh juta Rupiah).

Harga Rencana Transaksi

Berdasarkan Surat Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kesepahaman, disepakati bahwa harga akuisisi sebesar Rp 20.957.121.900,- (dua puluh miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta seratus dua puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah).

Perbandingan harga Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar

Dengan membandingkan Harga Rencana Transaksi dan Nilai Pasar yaitu sebagai berikut :

Harga Transaksi sebesar Rp 20.957.121.900 atau 0,53% dibawah nilai pasar.

Analisis Kewajaran Kualitatif

Manfaat yang akan diperoleh Perseroan dari Rencana Transaksi ini adalah sebagai berikut :

1. Fleksibilitas dan kemudahan karena transaksi dilakukan dengan pihak afiliasi.

Analisis Kewajaran Kuantitatif

1. Jika dilihat dari Rasio likuiditas, secara umum Perseroan menunjukkan performa yang semakin baik (walaupun tidak signifikan mengingat size Perseroan yang cukup besar) karena Perseroan masih mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan aset jangka pendeknya. Jika dilihat dari dengan atau tanpa transaksi tidak berdampak pada sisi Perseroan.
2. Kondisi proyeksi dengan atau tanpa transaksi, total liabilitas terhadap total aset dan rasio liabilitas terhadap total ekuitas dengan ada atau tanpa transaksi tidak ada pengaruh yang signifikan kepada Perseroan.
3. Proforma, tidak Terjadi perubahan dikarenakan dari perspektif Perseroan konsolidasi, pencatatan utang afiliasi pada anak akan tetap tercatat sebagai utang pada pihak ketiga.

Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **wajar**.

PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan:

- a) Bahwa semua informasi dalam Keterbukaan Informasi, telah mengungkapkan semua fakta material dan informasi tersebut tidak menyesatkan.
- b) Perseroan menyatakan bahwa Transaksi merupakan transaksi afiliasi yang bukan merupakan transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan.

- c) Dalam perjanjian-perjanjian yang ditandatangani CMSS dengan Bapak Hadi Wijaya tidak memiliki nilai yang material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- d) Dalam perjanjian-perjanjian yang ditandatangani dalam rangka Transaksi Pengambilalihan Saham MHS tidak terdapat persyaratan yang merugikan pemegang saham publik (*negative covenant*) termasuk mengenai pembagian dividen.
- e) Bapak Hadi Wijaya telah mengundurkan diri dari jabatannya selaku Komisaris di MHS terhitung sejak tanggal 28 Juli 2022.
- f) Perseroan telah memperoleh Laporan dari KJPP terkait dengan Rencana Transaksi sebagaimana diatur dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020.

TAMBAHAN INFORMASI

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

Corporate Secretary
PT CATUR SENTOSA ADIPRANA Tbk
Jl. Daan Mogot Raya No. 234 Jakarta 11510
Telp. (021) 566-8801, 567-2622
Fax. (021) 566-9445
Website : www.csahome.com
Email : corsec@csahome.com



Idrus H. Widjajakusuma
Corporate Secretary



Surjati Tanril
Chief Financial Officer