

KETERBUKAAN INFORMASI

Transaksi Pemberian Jaminan atas hutang PT Kusuma Kemindo Sentosa Tbk, entitas anak Perseroan dengan kepemilikan 51%, dengan demikian merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi 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 dan Home Furnishing

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 sehubungan Transaksi Afiliasi berupa Pemberian jaminan berupa Tanah milik Perseroan untuk menjamin pinjaman PT Kusuma Kemindo Sentosa Tbk (KKS) yang merupakan anak perusahaan Perseroan dengan kepemilikan 51 % (lima puluh satu persen) kepada PT Bank Permata Tbk dengan demikian Keterbukaan Informasi ini dilakukan dalam rangka memenuhi peraturan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 21 April 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 PT Kusuma Kemindo Sentosa Tbk (KKS) yang dimiliki sahamnya oleh Perseroan sebesar 51% (lima puluh satu persen), selama KKS telah memperoleh pendanaan dari fasilitas kredit perbankan dan selama ini juga telah mendapat dukungan dimana Perseroan memberikan jaminan dalam bentuk tanah dan bangunan milik Perseroan sebagaimana selama ini telah dilaporkan oleh Perseroan sebagai Transaksi Afiliasi pada saat pemberian jaminan termaksud.

Bahwa pada tanggal 20 April 2022 fasilitas pembiayaan yang diterima KKS telah jatuh tempo dan KKS telah memperoleh penawaran dengan kondisi yang lebih baik dengan demikian dalam rangka penyelesaian kewajiban fasilitas kredit yang telah jatuh tempo maka KKS akan memperoleh fasilitas kredit dan untuk itu akan mengalihkan sebagian jaminan yang selama ini diterima dari Perseroan.

Jaminan atas fasilitas pendanaan tersebut sebagian dari Tanah milik Perseroan, dengan demikian pemberian jaminan Tanah milik Perseroan kepada KKS merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2022 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Nilai fasilitas yang diterima KKS dari PT Bank Permata Tbk (“Bank Permata”) adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) dan USD 5,500,000 (lima juta lima ratus ribu Amerika Serikat Dollar) dengan memperhitungkan nilai tukar 1 USD setara Rp. 15.000,- (lima belas ribu Rupiah), dengan demikian setara Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) dengan demikian seluruhnya senilai Rp. 87.500.000.000,- (delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta 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 hutang KKS yang dijamin oleh sebagian dengan Tanah milik Perseroan adalah 3,69% (tiga koma enam sembilan persen) dari ekuitas Perseroan dengan demikian tidak mencapai nilai yang material sebagaimana diatur dalam Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Dengan demikian Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi Pasal 4 ayat (1) huruf b. dan ayat (3) huruf a Peraturan No. 42/POJK.04/2020 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.

3
5

URAIAN TRANSAKSI

1. Obyek Transaksi

KKS telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan Bank Permata dengan nomor 7 dan nomor 8 pada tanggal 19 April 2022, dan selanjutnya KKS dan Perseroan telah menandatangani Perjanjian Pemberian Jaminan Berupa Tanah Atas Hutang KKS pada Bank Permata tanggal 19 April 2022.

Sehubungan dengan hal tersebut Perseroan akan menandatangani perjanjian pemberian jaminan dengan Bank Permata berupa pembebanan Hak Tanggungan atas aktiva tetap milik Perseroan dengan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang akan dibuat dihadapan Efran Yuniarto, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari sejak penandatanganan Perjanjian Kredit.

Perseroan telah menunjuk KJPP Dasa'at, Yudistira dan Rekan sebagai Penilai Independen yang melakukan penilai atas harga pasar wajar atas tanah yang dijamin dan berdasarkan Laporan No. 00139/2.0041-12/PI/10/0142/I/IV/2022 tanggal 18 April 2022 Nilai Pasar Wajar dari Tanah yang dijamin adalah sebagai berikut :

No	Keterangan Aktiva Tetap Perseroan Yang dijamin	Harga Pasar Wajar Rp.	Nilai Hak Tanggungan Rp.
1	Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1176, 1182, 1386, 1342, 1343, 1384, 1366, 1367 dan 1654 tercatat atas nama PT Catur Sentosa Adiprana Tbk, dikenal sebagai Jl. KH R. Abdullah Bin M.Nuuh (Ring Road Taman Yasmin) No. 46, 48, 50 Kelurahan Curug Mekar, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat	Rp. 109.596.920.000,-	Rp. 83.667.000.000,-
Jumlah Nilai Tanah Milik Perseroan Yang Dijamin		Rp. 109.596.920.000,-	Rp.83.667.000.000,-

2. Nilai Transaksi

Nilai fasilitas yang diterima KKS dari PT Bank Permata Tbk ("Bank Permata") adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) dan USD 5,500,000 (lima juta lima ratus ribu Amerika Serikat Dollar) dengan memperhitungkan nilai tukar 1 USD setara Rp. 15.000,- (lima belas ribu Rupiah), dengan demikian setara Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) dengan demikian seluruhnya senilai Rp. 87.500.000.000,- (delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta 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 hutang KKS yang dijamin oleh sebagian dengan Tanah milik Perseroan adalah 3,69% (tiga koma enam sembilan persen) dari ekuitas Perseroan dengan demikian tidak mencapai nilai yang material sebagaimana diatur dalam Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

3. Pihak Yang Dijamin oleh Perseroan

PT Kusuma Kemindo Sentosa Tbk (KKS)

KKS merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia pada tahun 1990 yang bergerak dalam distribusi produk kimia seperti titanium dioxide, solvent, adhesive, variable resi dan lain-lain. Sebagian besar produk KKS dijual kepada industri textile, industri cat, industri kulit dan industri makanan. 3 besar supplier bagi KKS antara lain : PT Mitsui Corporation Limited, Carpoly Chemical Group, dan Mitsui & Co Plastic Limited.

Kantor Pusat : Green Ville Maisonette Blok FA No.12A Jakarta Barat
No. Telp. : (021) 5653736
No. Fax : (021) 5669443

Struktur Permodalan KKS

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 51 tanggal 03 Desember 2021 dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H, M.Hum., M.Kn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, susunan permodalan KKS adalah sebagai berikut :

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Prosentase Kepemilikan %
Modal Dasar	4.000.000.000	40.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Catur Sentosa Adiprana Tbk	612.000.000	6.120.000.000	51,00
2. PT Budilestari Sentosa	168.000.000	1.680.000.000	14,00
3. Drs. Kiki Rusmin Sadrach	159.836.000	1.598.360.000	13,32
4. Kundy Wijaya	120.000.000	1.200.000.000	10,00
5. Sri Lanty Totong	60.000.000	600.000.000	5,00
6. Retno Widyati Harsono	40.328.000	403.280.000	3,36
7. Felicia Wiendraty Harsono	39.836.000	396.360.000	3,32
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.200.000.000	12.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	2.800.000.000	28.000.000.000	-

Susunan Pengurus KKS

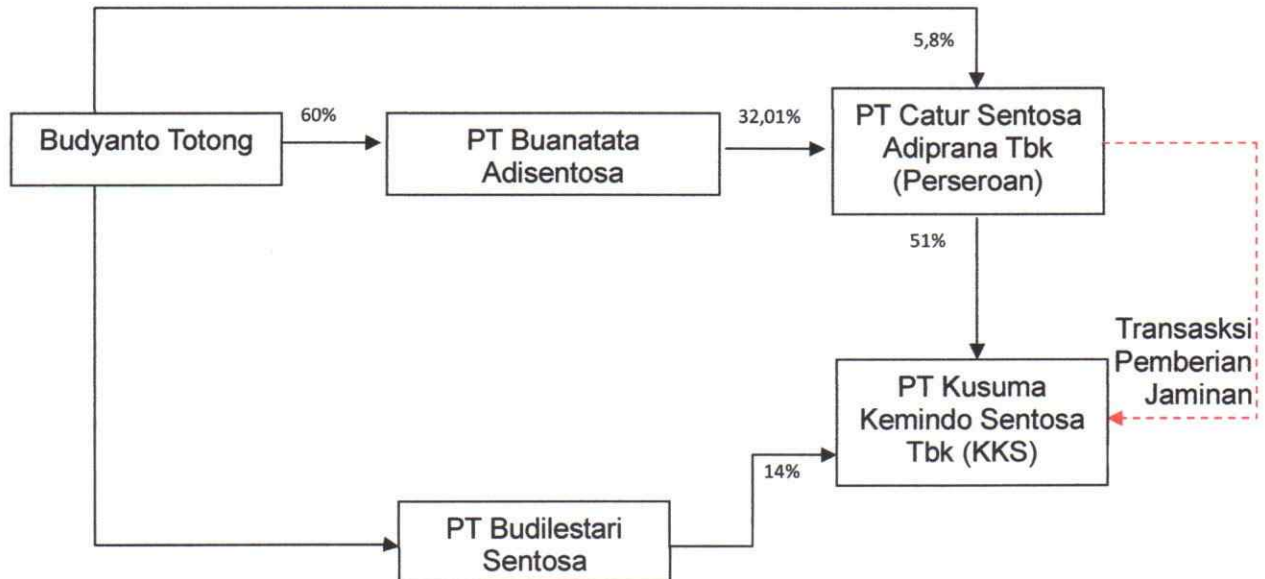
Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 35 tanggal 28 Maret 2022 dibuat dihadapan Liestiani Wang, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, susunan pengurus Perseroan adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris
Komisaris Utama : Budyanto Totong
Komisaris : Tjia Tjhin Hwa
Komisaris Independen : Ignatius Arrie Setiawan

Direksi
Direktur Utama : Drs. Kiki Rusmin Sadrach
Direktur : Melly Elita

4. Keterangan Tentang Hubungan Afiliasi

Hubungan Afiliasi dari Segi Kepemilikan



1. Perseroan memiliki saham pada KKS sebesar 51%.
2. Bpk Budyanto Totong selaku Direktur Utama Perseroan juga merupakan pemegang saham utama di PT Budilestari Sentosa yang memiliki 14 % saham pada KKS.

Hubungan Afiliasi Dari Segi Kependudukan

Bpk Budyanto Totong selaku Direktur Utama Perseroan juga merupakan Komisaris Utama di KKS.

Dengan demikian pemberian jaminan Tanah milik Perseroan kepada KKS merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2022 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Sehubungan dengan hal tersebut maka Perseroan telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

1. Menunjuk KJPP Dasa'at, Yudistira dan Rekan, untuk melakukan penilaian Harga Pasar Wajar Tanah (aset tetap) Perseroan yang dijaminan.
2. Menunjuk KJPP Dasa'at, Yudistira dan Rekan untuk melakukan penilaian kewajaran Transaksi Penjaminan Tanah milik Perseroan untuk menjamin kewajiban KKS dalam rangka perolehan pendanaan dari Bank Permata (*Fairness Opinion*).
3. Mengumumkan Keterbukaan Informasi 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit dengan Bank Permata, dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf b. dan ayat (3) huruf a Peraturan No. 42/POJK.04/2020

PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN TRANSAKSI PEMBERIAN JAMINAN

1. Latar Belakang Transaksi Pemberian Jaminan

Perseroan merupakan salah satu perusahaan dalam kelompok usaha yang mencakup bidang-bidang usaha yang berkonsentrasi pada pendistribusian bahan bangunan, kimia, FMCG dan Ritel Modern bahan bangunan dan Home Furnishing. Perseroan dan anak perusahaan telah menjadi perusahaan distribusi dengan cakupan secara nasional di bidang bahan bangunan. Perseroan telah mengembangkan ritel moderen bahan bangunan melalui outlet MITRA10 dan home furnishing melalui ATRIA showroom. 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, termasuk KKS yang bergerak dalam distribusi bahan kimia.

Produk kimia yang didistribusikan oleh KKS pada umumnya digunakan untuk industri kulit, tekstil, cat, lem dan makanan. Dengan jalinan kerjasama dengan industri yang menggunakan bahan kimia yang didistribusikan oleh KKS, Perseroan juga memperoleh kesempatan untuk mendistribusikan bahan bangunan yang diproduksi oleh pelanggan dari KKS tersebut.

KKS telah memperoleh penawaran fasilitas kredit rekening koran dan fasilitas Omnibus L/C berjangka waktu 1 (satu) tahun dan terus akan dilakukan perpanjangannya dari Bank Permata yang perlu dijamin dengan sebidang tanah milik Perseroan, persyaratan yang diterima oleh KKS lebih baik sehingga KKS mengambil fasilitas pinjaman yang diberikan Bank Permata tersebut dan pada tanggal 19 April 2022 menandatangani perjanjian Kredit dengan Bank Permata tersebut yang digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban jatuh tempo.

2. Alasan dan Pertimbangan Transaksi Pemberian Jaminan

Pemberian dukungan kepada KKS untuk memperoleh pendanaan merupakan kerjasama strategis dalam rangka menjamin kelancaran operasional yang dilaksanakan oleh anak perusahaan. Total nilai Hak Tanggungan yang dicatat untuk aktiva tetap Perseroan senilai Rp.109.596.920.000,- (seratus Sembilan miliar lima ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah), untuk menjamin fasilitas yang diterima KKS sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) dan USD 5,500,000 (lima juta lima ratus ribu Amerika Serikat Dollar) dengan memperhitungkan nilai tukar 1 USD setara Rp. 15.000,- (lima belas ribu Rupiah), dengan demikian setara Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) dengan demikian seluruhnya senilai Rp. 87.500.000.000,- (delapan puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah). Dengan demikian jaminan yang diberikan oleh Perseroan adalah sebesar 95,6% (sembilan puluh lima koma enam persen) dari total fasilitas yang diterima KKS. Sedangkan sisanya dijamin oleh aktiva tetap, piutang usaha dan persediaan barang dagangan milik KKS.

- a) Transaksi Pemberian Jaminan kepada KKS diharapkan dapat memberikan peningkatan pendapatan Perseroan dimasa yang akan datang yang berasal dari pendapatan anak perusahaan sehingga pada akhirnya akan meningkatkan kinerja Perseroan secara konsolidasi. Perseroan juga berkeyakinan bahwa KKS dapat menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Bank Permata dimana tanah milik Perseroan dijamin.

- b) Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai tanah yang dijamin dan Perseroan tetap menguasai dan dapat memanfaatkan tanah yang dijamin.
- c) Transaksi Pemberian Jaminan merupakan pilihan yang terbaik bagi Perseroan untuk mendukung pendanaan anak perusahaan dan mempertahankan sinergi yang telah dibangun oleh Perseroan dengan anak perusahaan Perseroan.

3. Manfaat Transaksi Pemberian Jaminan Bagi Perseroan

Tanah milik Perseroan yang dijamin, sebelumnya juga digunakan untuk menjamin hutang KKS kepada kreditur lainnya, dan dalam Transaksi Pemberian Jaminan tidak terdapat penambahan jumlah aktiva tetap Perseroan. Dengan kondisi yang sama per tanggal 31 Desember 2021 KKS membukukan penjualan sebesar Rp. 226.399.755.093,- (dua ratus dua puluh enam miliar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu sembilan puluh tiga rupiah) dan laba bersih sebesar Rp. 18.746.842.537,- (delapan belas miliar tujuh ratus empat puluh enam juta delapan ratus empat puluh dua ribu lima ratus tiga puluh tujuh rupiah). Dengan asumsi KKS akan memperoleh kondisi yang lebih baik dengan melakukan pinjaman baru akan meningkatkan kinerja keuangan KKS, dengan demikian secara konsolidasi akan memberikan dampak positif pada kinerja keuangan Perseroan.

4. Pengaruh Transaksi terhadap kondisi Keuangan Perseroan

Pemberian jaminan berupa tanah untuk menjamin fasilitas yang diterima KKS dari Bank Permata sebagai berikut :

- a) Kompensasi Fee sebesar 0,50% per tahun akan memberikan tambahan pendapatan sebesar Rp. 418.335.000,- (empat ratus delapan belas juta tiga ratus tiga puluh lima ribu Rupiah) per tahun yang akan diterima Perseroan setiap periode 6 (enam) bulanan sejak penandatanganan perjanjian penjaminan.
- b) Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai tanah dan bangunan yang dijamin dan Perseroan tetap menguasai dan dapat memanfaatkan tanah yang dijamin.



PIHAK INDEPENDAN DAN RINGKASAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Dasa'at, Yudistira dan Rekan adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai Kantor Jasa Penilai Publik ini (dh KJPP Yanuar Bey Dan Rekan) dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. KEP-497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan d/h Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("OJK d/h Bapepam dan LK"). DYR telah ditunjuk oleh PT Kusuma Kemindo Sentosa ("KKS") berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran Jasa Pendapat Kewajaran No.PR.DYR-00/IT/BS/KKS/III/2022/ITK/0098 tanggal 09 Maret 2022 dengan maksud dan tujuan untuk memberikan pendapat mengenai kewajaran atas Rencana Transaksi berupa penjaminan aset milik PT Catur Sentosa Adiprana Tbk ("CSAP") kepada PT Bank Permata Tbk untuk kepentingan KKS. KKS adalah salah satu anak perusahaan CSAP dengan kepemilikan saham sebesar 51% (lima puluh satu persen), oleh karenanya CSAP adalah pemegang saham mayoritas pada KKS.

Selanjutnya DYR telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00022/2.0041-00/BS/NB-2/0384/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022.

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

1. PT Catur Sentosa Adiprana Tbk (CSAP) sebagai pihak penjamin;
2. PT Bank Permata Tbk., sebagai pihak pemberi pinjaman;
3. PT Kusuma Kemindo Sentosa (KKS) sebagai penerima pinjaman

Objek Penilaian

Bahwa obyek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah pendapat kewajaran atas rencana transaksi afiliasi berupa pemberian jaminan aset milik CSAP kepada pihak terafiliasi.

Tujuan Penilaian

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana transaksi afiliasi berupa pemberian jaminan aset milik CSAP kepada pihak terafiliasi yang akan dilakukan oleh CSAP ("Pihak Pemberi fasilitas Pinjaman") dengan KKS ("Pihak Penerima Fasilitas Pinjaman").

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memenuhi 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.

Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Beberapa asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini adalah :

- a) Laporan pendapat kewajaran bersifat non disclaimer opinion.
- b) Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.

- c) Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh CSAP dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- d) Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- e) DYR menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh CSAP dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
- f) Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional CSAP.
- g) DYR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- h) DYR telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- i) 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.
- j) 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.
- k) Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban CSAP dan semua pihak yang terlibat dalam aksi korporasi serta keakuratan informasi mengenai rencana aksi korporasi yang diungkapkan oleh manajemen CSAP.
- l) 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.
- m) 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 :

- n) Kami tidak melakukan proses due diligence secara legal terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan transaksi.
- o) 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 CSAP 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 CSAP bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
- p) 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.

- q) Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana aksi korporasi ini. Jasa-jasa yang kami berikan kepada CSAP 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.
- r) 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 CSAP serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap aksi korporasi ini.

Pendekatan dan Prosedur Penilaian 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 Pendapat Kewajaran di Pasar Modal yang mencakup hal hal meliputi:

Berikut adalah Pendekatan Penilaian yang kami gunakan.

- 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

Analisa Kewajaran Rencana Transaksi

Analisis Kewajaran Kualitatif

Manfaat yang akan diperoleh CSAP 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 CSAP menunjukkan performa yang semakin baik (walaupun tidak signifikan mengingat size CSAP yang cukup besar) karena CSAP masih mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan aset jangka pendeknya. Jika dilihat dari dengan atau tanpa transaksi tidak berdampak pada sisi CSAP.
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 CSAP.
3. Tingkat suku bunga yang diberikan Bank Permata adalah sebesar 7,00% per tahun. Besaran tersebut masih cukup menguntungkan jika dibandingkan dengan tingkat suku bunga pinjaman modal kerja rupiah bank persero sebesar 8,34% (sumber: Bank Indonesia, Seki 1.26) dan secara laporan keuangan tidak akan membebani karena pembebanan kompensasi atas fasilitas pada anak akan di net off dengan pendapatan kompensasi atas fasilitas di Perusahaan.
4. Proforma, tidak Terjadi perubahan dikarenakan dari perspektif CSAP 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 Perseroan dengan KKS dan Bank Permata terkait dengan Penjaminan Aset Tetap (Tanah) milik Perseroan sebagai jaminan kewajiban KKS terhadap fasilitas pendanaan yang diterima dari Bank Permata tidak memiliki nilai yang material sebagaimana d dimaksud dalam Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
- d) Dalam perjanjian-perjanjian yang ditandatangani dalam rangka Transaksi Penjaminan Tanah tidak terdapat persyaratan yang merugikan pemegang saham publik (*negative covenant*) termasuk mengenai pembagian dividen.
- f) Perseroan telah memperoleh Laporan dari KJPP terkait dengan 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 Hermawan Widjajakusuma
Corporate Secretary



Surjati Tanril
Chief Financial Officer / CFO