

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
("KETERBUKAAN INFORMASI")
SEHUBUNGAN DENGAN PELAKSANAAN TRANSAKSI AFILIASI
SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO.42/POJK.04/2020
TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN
("POJK No.42/2020").**



**PT CATUR SENTOSA ADIPRANA TBK
("Perseroan")**

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang perdagangan besar berbagai macam material bangunan, perdagangan besar peralatan dan perlengkapan rumah tangga, dan perdagangan besar berbagai barang dan perlengkapan rumah tangga lainnya yang tidak termasuk dalam lainnya

Berkedudukan di Jakarta Barat

Kantor Pusat:

Jl. Daan Mogot Raya No. 234, Jakarta 10250

Telepon: +62 21 5668801 / 5672622

Faksimili: +62 21 5669445

E-mail: corsec@csahome.com

Situs Web: www.csahome.com

Kantor Cabang:

46 Area Distribusi Bahan Bangunan, 57 Area Distribusi Barang Konsumen, 5 Cabang Distribusi Kimia, 45 Toko Ritel Modern Mitra10 Bahan Bangunan, dan 19 Showroom Ritel Modern Atria Home Furnishing yang tersebar di seluruh Indonesia

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNGJAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI. DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN MENYATAKAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN 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 DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 4 Juli 2023

I. PENDAHULUAN

Pada tanggal 30 Juni 2023, PT Catur Mitra Sejati Sentosa ("CMSS"), entitas anak yang dimiliki oleh Perseroan sebesar 99,99%, dan Bapak Budyanto Totong ("BT") menandatangani Akta Kesepakatan Jual Beli No. 367 di hadapan Christina Dwi Utami, SH, MHum, MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat. Berdasarkan kesepakatan tersebut, CMSS melakukan pembelian tanah dan bangunan milik BT yang berlokasi di Jalan Alternatif Cibubur Km. 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat ("Transaksi") dengan harga Transaksi sebesar Rp415.000.000.000 (empat ratus lima belas miliar Rupiah) sebelum Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 11%.

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Tjoa Tjek Nien, CPA No. AP.1175 dari Kantor Akuntan Publik Purwanto, Sungkoro & Surya, dengan laporan No. 00212/2.1032/AU.1/05/1175-1/1/III/2023 tanggal 09 Maret 2023, ekuitas Perseroan tercatat sebesar Rp2.496.047.539.000 (dua triliun empat ratus sembilan puluh enam miliar empat puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh sembilan ribu Rupiah) maka harga Transaksi sebesar 16,63% (enam belas koma enam tiga persen) dari ekuitas Perseroan. Dengan demikian, nilai Transaksi bukan merupakan nilai material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK No. 17/2020").

Sehubungan dengan Transaksi, Perseroan telah menunjuk KJPP Kusananto dan Rekan ("KJPP KR") untuk melakukan penilaian kewajaran atas pembelian tanah dan bangunan. Berdasarkan laporan No.00039/2.0162-00/BS/05/0382/1/IV/2023 tanggal 14 April 2023, KJPP KR menyatakan bahwa Transaksi dilakukan dengan nilai yang wajar. Dengan demikian, Transaksi tidak mengandung unsur benturan kepentingan, namun merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No.42/2020, dimana pihak-pihak yang bertransaksi adalah entitas anak Perseroan sebagai pembeli dan *ultimate beneficiary* Perseroan sebagai penjual. Terkait dengan hal tersebut, maka Perseroan menerbitkan Keterbukaan Informasi sebagai bagian dari pelaksanaan ketentuan transaksi afiliasi dalam POJK No.42/2020.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

Perjanjian

Pada tanggal 30 Juni 2023, CMSS menandatangani kesepakatan jual beli di hadapan Christina Dwi Utami, SH, MHum, MKn. Ketentuan-ketentuan mengenai Transaksi tercantum dalam Akta Kesepakatan Jual Beli No. 367 tanggal 30 Juni 2023 ("Kesepakatan Jual Beli").

Obyek Transaksi

Tanah dan bangunan milik Bapak Budyanto Totong yang diambilalih oleh CMSS adalah satu bidang tanah yang terdiri dari beberapa sertifikat dengan luas total 20.919 m2 di atas tanah Hak Milik dengan rincian sertifikat tanah sebagai berikut:

No	Sertipikat Hak Milik No.	Luas M2	Atas Nama
1	SHM No. 2364/Jatirangga	15.230 M2	Budyanto Totong
2	SHM No. 1682/Jatirangga	604 M2	Budyanto Totong
3	SHM No. 1607/Jatirangga	451 M2	Budyanto Totong
4	SHM No. 1661/Jatirangga	1.695 M2	Budyanto Totong
5	SHM No. 1576/Jatirangga	181 M2	Budyanto Totong

6	SHM No. 739/Jatirangga	1.068 M2	Budyanto Totong
7	SHM No. 322/Jatirangga	1.190 M2	Budyanto Totong
8	SHM No. 335/Jatirangga	500 M2	Budyanto Totong
Total Luas Tanah		20.919 M2	

Bangunan dan sarana pelengkap lainnya yang didirikan diatas tanah tersebut memiliki luas 22.070 m2. Tanah dan bangunan berlokasi di Jalan Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat (“Tanah dan Bangunan”). Pada saat ini Tanah dan Bangunan disewa oleh CMSS dan digunakan sebagai Toko Ritel Bahan Bangunan Mitra10 dengan masa sewa sampai dengan 31 Desember 2023.

Harga Pengalihan Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Kesepakatan Jual Beli, harga pembelian dilakukan sebesar Rp415.000.000.000 (empat ratus lima belas miliar Rupiah) sebelum Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 11%.

Pihak-pihak Yang Melakukan Transaksi

Pihak-pihak yang melakukan transaksi adalah sebagai berikut:

Pembeli : PT Catur Mitra Sejati Sentosa

Penjual : Bapak Budyanto Totong

Hubungan Afiliasi Dari Segi Kepemilikan

Berikut ini adalah keterangan mengenai hubungan Afiliasi di antara pihak-pihak yang melakukan transaksi:

- Bapak Budyanto Totong memiliki saham Perseroan secara langsung sebesar 5,80% dan secara tidak langsung melalui PT Buanatata Adisentosa yang memiliki saham Perseroan sebesar 32,01%, dimana Bapak Budyanto Totong memiliki saham PT Buanatata Adisentosa sebesar 60%; dan
- Perseroan memiliki CMSS sebesar 99,50%.

Hubungan Afiliasi Dari Segi Kepengurusan

- Bapak Budyanto Totong merupakan Direktur Utama Perseroan.

III. RINGKASAN MENGENAI LAPORAN PENILAI PUBLIK

1. Identitas Penilai Publik

Penilaian Properti Tanah dan Bangunan berdasarkan laporan No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/I/III/2023 tanggal 14 Maret 2023 diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy dan Rekan (“KJPP SRR”), yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009, dan Penilai Publik Ocky Rinaldy berdasarkan izin No. PB-1.09.00242 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PBB-05/PM.2/2018 tanggal 04 Juni 2018 sebagai Penilai Properti dan Bisnis di Pasar Modal untuk melakukan penilaian property tanah dan bangunan.

2. Objek Penilaian

Tanah SHM seluas 20.919 M2 dan bangunan seluas 22.070 m2 dan sarana pelengkap lainnya di Jalan Alternatif Cibubur Km 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

3. Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian adalah untuk memberikan opini independen atas Nilai Pasar untuk setiap properti objek penilaian dengan tujuan penilaian untuk Jual - Beli (*Transfer Of Ownership*).

4. Asumsi dan kondisi pembatas

- Laporan penilaian bersifat *non-disclaimer opinion*.
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan penilaian tersebut terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir. KJPP SRR telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Pemberi Tugas.

5. Pendekatan dan metode Penilaian

Pendekatan dan metode penilaian yang digunakan serta alasannya adalah sebagai berikut:

Objek Penilaian	Pendekatan	Metode	Alasan Penggunaan
Tanah dan Bangunan	Biaya	Penjumlahan	Tanah yang di atasnya berdiri bangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Data harga penawaran/transaksi dari properti pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tidak tersedia, dan sesuai dengan prinsip kontribusi nilai objek penilaian adalah nilai tanah ditambahkan nilai bangunan. Estimasi nilai pasar tanah diperoleh melalui pendekatan pasar, mengingat harga penawaran/transaksi properti pembanding tersedia dan indikasi nilai pasar bangunan diperoleh dengan pendekatan biaya dengan pertimbangan biaya pembuatan/penggantian baru (<i>Reproduction/ Replacement Cost New. RCN</i>), penyusutan (fisik, fungsi dan ekonomis), umur ekonomis dan kondisi dapat ditentukan. Estimasi nilai diperoleh dengan mengurangi RCN dengan penyusutan.
	Pendapatan	<i>Discounted Cash Flow (DCF)</i>	Merupakan properti yang menghasilkan pendapatan, baik sudah beroperasi maupun belum beroperasi ataupun digunakan sendiri (<i>owner occupied</i>) yang dikelola oleh operator yang efisien atau manajemen yang kompeten secara wajar.

Objek Penilaian	Pendekatan	Metode	Alasan Penggunaan
			Estimasi nilai diperoleh dengan menghitung nilai kini dari arus kas bersih dengan tingkat diskonto yang sesuai.

6. Rekonsiliasi Nilai

Penilai berasumsi bahwa obyek penilaian dibawah kepemilikan yang sah dan benar, bebas Nilai Obyek Penilaian diperoleh dengan melakukan rekonsiliasi atas indikasi nilai yang dihasilkan dari pendekatan penilaian yang digunakan dengan metode rata-rata tertimbang (*weighted overage method*).

Hasil rekonsiliasi nilai adalah sebagai berikut :

Uraian	Indikasi Nilai Pasar (Rp)	Bobot	Nilai Pasar Tertimbang (Rp)
Pendekatan Pendapatan	421.945.000.000	40,00%	168.778.000.000
Pendekatan Biaya	419.339.100.000	60,00%	251.603.460.000
Nilai Pasar		100,00%	420.381.460.000

7. Kesimpulan nilai

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan, hasil analisis yang telah dilakukan, serta pendekatan penilaian yang digunakan, KJPP SRR menyimpulkan bahwa nilai pasar obyek penilaian pada tanggal 31 Desember 2022 adalah Rp420.381.460.000 (empat ratus dua puluh miliar tiga ratus delapan puluh satu juta empat ratus enam puluh ribu rupiah).

IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

1. Identitas Penilai Publik

Kewajaran rencana transaksi berdasarkan laporan No. 00039/2.016200/BS/05/0382/1/IV/2023 tanggal 14 April 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Kusnanto dan Rekan (“KJPP KR”), yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019, dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-02/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis) untuk melakukan penilaian kewajaran rencana transaksi pengambilalihan tanah dan bangunan oleh CMSS dari Bapak Budyanto Totong

2. Obyek Transaksi Dalam Pendapat Kewajaran

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran adalah rencana CMSS untuk melakukan pembelian tanah dan bangunan dari Bapak Budyanto Totong, berdasarkan laporan penilaian tanah dan bangunan yang disusun oleh KJPP SRR, sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 tanggal 14 Maret 2023, dengan nilai pasar pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp420.381.460.000. Nilai transaksi yang disepakati oleh CMSS dan Bapak Budyanto Totong sebesar Rp415.000.000.000.

3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan

gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK No.42/2020.

Pendapat Kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal ("POJK No.35/2020") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") 2018.

4. Kondisi Pembatas Dan Asumsi-Asumsi Pokok

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

Proyeksi keuangan Perseroan sebelum dan setelah rencana transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. KJPP KR telah melakukan penelaahan atas proyeksi keuangan tersebut dan proyeksi keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu dilakukan oleh KJPP KR terhadap target kinerja Perseroan.

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

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan Rencana Pembelian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, KJPP KR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Rencana Pembelian yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Pembelian.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Pembelian

pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

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

5. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran Atas Rencana Pembelian

Dalam evaluasi pendapat kewajaran atas rencana pembelian ini, KJPP KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur pendapat kewajaran atas rencana pembelian dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas rencana pembelian
- II. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas rencana pembelian; dan
- III. Analisis atas kewajaran rencana pembelian

6. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan setelah dilaksanakannya Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan Pendapat Kewajaran, KJPP KR berpendapat bahwa Transaksi adalah wajar.

V. DAMPAK TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN DAN OPERASIONAL PERSEROAN

Dampak Terhadap Kondisi Keuangan

CMSS merupakan Entitas Anak Perseroan dengan kepemilikan saham sebesar 99,90% (sembilan puluh sembilan koma sembilan nol persen), dan dengan demikian laporan keuangan CMSS dikonsolidasikan dalam Perseroan. Dengan adanya pelaksanaan pembelian Tanah dan Bangunan tersebut, maka aset tetap Perseroan secara konsolidasi akan meningkat. Transaksi tersebut akan berdampak positif pada salah satu rasio keuangan penting Perseroan, yaitu rasio liabilitas terhadap aset Perseroan yang menurun, dimana per tanggal 31 Desember 2022 rasio liabilitas terhadap aset sebesar 0,74x sedangkan apabila transaksi pembelian Tanah dan Bangunan dilakukan maka proforma rasio liabilitas terhadap aset akan menjadi sebesar 0,68x. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya nilai aset tetap yang dicatatkan oleh Perseroan.

Dampak Terhadap Operasional Perseroan

CMSS berencana untuk melakukan pembelian Tanah dan Bangunan untuk memitigasi risiko adanya ketergantungan dalam pelaksanaan kegiatan usahanya di toko Mitra10 Cibubur. Toko tersebut telah beroperasi sejak lama dan selama 10 tahun terakhir merupakan toko dengan penjualan tertinggi. Lokasi toko merupakan lokasi yang strategis dimana kota Cibubur memiliki prospek pertumbuhan sebagai kota yang terus berkembang. Selain itu, Masyarakat sekitar telah mengenal lokasi toko Mitra10 dan memiliki kemudahan pembelian bahan bangunan dan perlengkapannya secara

swalayan, yang merupakan keunggulan Mitra10.

Dengan adanya pelaksanaan transaksi pembelian Tanah dan Bangunan, dimana CMSS akan memiliki asset tersebut, maka secara operasional CMSS dapat secara penuh memanfaatkannya untuk kegiatan usahanya. Transaksi pembelian Tanah dan Bangunan oleh CMSS tidak mengubah keberadaan toko Mitra10.

VI. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKAN RENCANA TRANSAKSI TERSEBUT DIBANDINGKAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI LAIN SEJENIS YANG TIDAK DILAKUKAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Sejak tahun 2007, CMSS telah menyewa tanah dan bangunan tersebut dan digunakan sebagai salah satu dari 45 Toko Ritel Bahan Bangunan Mitra10 untuk perdagangan ritel modern bahan bangunan dan perlengkapan rumah tangga yang memasarkan lebih dari 58.000 jenis produk dan lebih dari 700 merek domestik dan internasional. Toko Mitra10 Cibubur telah dikenal oleh masyarakat sekitar, baik lokasi maupun layanan jasa yang diberikannya, sehingga toko ini telah memiliki pelanggan dan terus bertumbuh dari segi penjualan. Untuk mendukung kegiatan operasionalnya, CMSS memerlukan lahan penunjang, antara lain berupa gudang berikut areal parkir armada transportasi. Dalam perkembangan usaha ke depan, CMSS tetap ingin mempertahankan toko Mitra10 Cibubur di lokasi yang sama, dan tidak akan mengalihfungsikan area tersebut menjadi gudang dan areal parkir saja. Transaksi pembelian Tanah dan Bangunan hanya mengubah status dari sebelumnya sewa menjadi kepemilikan aset.

Apabila CMSS membeli tanah dan bangunan di lokasi yang berbeda dari pihak yang lain, maka CMSS memerlukan biaya yang lebih besar, antara lain untuk membeli tanah, membangun/merenovasi bangunan, dan memperkenalkan toko Mitra10 kepada masyarakat sekitar. Tanah dan bangunan di lokasi yang berbeda tidak dapat diperoleh dengan cepat, dimana diperlukan waktu yang lama untuk mencari lokasi yang strategis dengan luas lahan yang hampir sama dan studi yang mendalam untuk melihat kelayakan dari lokasi yang baru. Selain itu, pemindahan lokasi toko dapat berdampak pada menurunnya penjualan karena CMSS perlu melakukan pengenalan kembali kepada konsumen. Pelaksanaan pembelian Tanah dan Bangunan dengan harga pasar wajar dari Bapak Budyanto Totong akan memberikan jaminan operasional dan efisiensi biaya bagi CMSS, dan selanjutnya berdampak positif pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan.

VII. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

1. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa seluruh informasi material dan pendapat yang dikemukakan dalam keterbukaan informasi ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan dan tidak ada informasi lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan pernyataan ini menjadi tidak benar atau menyesatkan.
2. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah menelaah rencana transaksi termasuk mengkaji risiko dan manfaat dari rencana transaksi bagi Perseroan dan seluruh Pemegang Saham, karenanya berkeyakinan bahwa rencana transaksi merupakan pilihan terbaik bagi Perseroan dan seluruh Pemegang Saham.
3. Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan mengingat tidak ada syarat-syarat yang merugikan Perseroan.
4. Transaksi yang mengakibatkan tambahan penyertaan saham Perseroan dalam CMSS yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dalam Laporan Keuangan Perseroan, merupakan transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No.42/2020, yang hanya wajib dilaporkan

- kepada OJK dan diumumkan melalui situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan paling lambat hari kerja ke-2 (dua) setelah transaksi.
5. Transaksi CMSS untuk melakukan pembelian Tanah dan Bangunan adalah 16,63% (enam belas koma enam tiga persen) dari ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Tjoa Tjek Nien, CPA No.AP.1175 dari Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surya dengan laporan No. 00212/2.1032/AU.1/05/1175-1/1/III/2023 tanggal 09 Maret 2023 Dengan demikian, nilai Transaksi bukan merupakan nilai yang material sebagaimana dimaksud dalam POJK No.17/2020.
 6. Pada saat ini Tanah dan Bangunan milik Budyanto Totong terikat sebagai jaminan atas utang Perseroan dan Entitas Anak Perseroan pada PT Bank Central Asia Tbk (“BCA”). Berdasarkan surat No. 30159/GBK/2023 tanggal 27 Maret 2023, BCA telah memberikan persetujuan pengalihan tanah dan bangunan kepada CMSS.
 7. Pelaksanaan transaksi tidak melanggar seluruh ketentuan dalam perjanjian-perjanjian dengan pihak manapun baik Perseroan maupun CMSS.

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila Pemegang Saham Perseroan membutuhkan informasi secara lengkap mengenai Transaksi Perseroan, dapat menghubungi Perseroan pada setiap hari dan jam kerja pada alamat dibawah ini:

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
www.csahome.com
email : corsec@csahome.com

Hormat kami
Direksi Perseroan