

KETERBUKAAN INFORMASI

Peraturan No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan kebenaran 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 INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk

(Perseroan)

Kegiatan Usaha

Bergerak dalam bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya

Berkedudukan di Jakarta Pusat, Indonesia

Kantor Pusat

Wisma Sudirman Lantai 11 Jl. Jenderal Sudirman Kav.34 Jakarta 10220

Telp (021) 5734321, Fax (021) 5700635

Website: www.ipp.co.id

Email: corsec@ipp.co.id

Keterbukaan Informasi ini terkait dengan transaksi pembentukan perusahaan usaha patungan (*joint venture*) dalam rangka pengembangan lahan milik PT Panen Lestari Basuki (PLB) entitas anak Perseroan (Transaksi). Transaksi merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Butir 2 huruf a Peraturan No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 26 Agustus 2016.

PENDAHULUAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Triyasa Tamihan, berganti nama menjadi PT Ometraco Realty pada tahun 1990 dan pada tahun 1996 kembali berganti nama dan selanjutnya dikenal sebagai PT Indonesia Prima Property Tbk. Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana Dengan Pernyataan Efektif Bapepam No. S-1194/PM/ 1994 tanggal 29 Juni 1994 dan seluruh saham Perseroan telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Sesuai Anggaran Dasar, Perseroan bergerak di bidang properti komersial melalui penyertaan pada anak perusahaan. Saat ini usaha Perseroan yang dijalankan oleh anak-anak perusahaannya mencakup penyewaan ruang perkantoran, penyewaan ruang pertokoan (mal), penyewaan dan penjualan apartemen, perhotelan serta pembangunan perumahan dengan segala fasilitasnya.

Perseroan memiliki penyertaan melalui entitas anak Perseroan pada PT Panen Lestari Basuki ("PLB"), dimana PLB memiliki Tanah seluas 16.360 M2 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 34-35 Jakarta Pusat (selanjutnya disebut "Tanah PLB") dengan rincian sebagai berikut:

No.	Keterangan	Tercatat Atas nama	Luas (m2)
1	Hak Guna Bangunan No. 398	PT Panen Lestari Basuki	4.015
2	Hak Guna Bangunan No. 411	PT Panen Lestari Basuki	2.968
3	Hak Guna Bangunan No. 391	PT Panen Lestari Basuki	7.309
4	Hak Guna Bangunan No. 84	PT Panen Lestari Basuki	1.690
5	Hak Guna Bangunan No. 377	PT Panen Lestari Basuki	181
6	Hak Guna Bangunan No. 369	PT Panen Lestari Basuki	197
Jumlah Luas Tanah			16.360

Pada tanggal 22 Juli 2016, kelompok usaha Perseroan telah menandatangani Perjanjian Penyertaan Modal (*Share Subscription Agreement*) dan Perjanjian Usaha Patungan (*Joint Venture Agreement*) dengan Reco Olive Pte Ltd ("Reco Olive"). Berdasarkan perjanjian tersebut Perseroan dan Reco Olive secara bersama-sama akan melakukan investasi pada Aurora Development Pte Ltd ("JVCo") untuk mengembangkan Tanah PLB, dimana kepemilikan Perseroan dan Reco Olive di JVCo, masing-masing sebesar 50%.

Sehubungan dengan hal tersebut Perseroan dan Reco Olive telah memenuhi persyaratan dan ketentuan dalam perjanjian antara lain :

1. PLB telah memperoleh Penyempurnaan Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (IPPT) yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Satu Pintu Terpadu Provinsi DKI Jakarta dengan surat keputusan No. 019/5.7/31/-1.711.53/2016 tanggal 1 Maret 2016.
2. Pada tanggal 4 Agustus 2016 dengan surat No.2105//IP/PMA/2016 PLB telah memperoleh persetujuan Badan Koordinasi Penanaman Modal ("BKPM") atas perubahan status sebagai perusahaan dalam rangka Penanaman Modal Asing (PMA).
3. Pada tanggal 18 Agustus 2016 Perseroan dan JVCo telah menandatangani akta jual beli saham PLB dengan Akta Jual Beli No. 26 tanggal 18 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Hilda Yulistiawati, SH, Notaris di Jakarta, sejumlah 3.249.000 saham dengan harga sebesar Rp. 3.249.573.023.631,-.
4. Untuk penyelesaian pembayaran pembelian saham PLB tersebut JVCo telah menyerahkan deposit sebesar USD 12.200.000 dan surat hutang (*Notes*) kepada Perseroan, dalam mata uang Dollar Amerika Serikat dengan menggunakan nilai tukar USD 1 setara dengan Rp. 13.108.278,- dengan demikian seluruhnya senilai USD 247.902.362,06 (selanjutnya disebut "Notes").

Selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2016 telah dilaksanakan investasi pada JVCo sebagai berikut :

Perseroan melakukan penyerahan Notes sebesar USD 123.951.181,03 kepada Aurora Equity Pte Ltd yang merupakan investasi Perseroan pada entitas anak dengan kepemilikan 100%. Notes tersebut dipergunakan oleh Aurora Equity Pte Ltd untuk meningkatkan investasi pada Aurora Properties Pte Ltd (selanjutnya disebut "Aurora Properties") yang merupakan entitas asosiasi Perseroan dengan kepemilikan 100%, dan selanjutnya dikonversi menjadi penyertaan pada JVCo. Reco Olive telah melakukan investasi pada JVCo senilai USD 123.951.181,03 dengan memperhitungkan uang muka yang telah diserahkan kepada JVCo pada saat penandatanganan perjanjian. Jumlah dana yang diperoleh JVCo dari investasi Reco Olive, digunakan untuk pelunasan Surat Hutang (Notes) JVCo kepada Perseroan terkait dengan pengambil-alihan saham PLB oleh JVCo dari Perseroan.

KETERANGAN TENTANG TRANSAKSI

OBJEK TRANSAKSI

Pembentukan JVCo antara Perseroan dengan Reco Olive yang masing-masing dengan nilai penyertaan yang sama yaitu masing-masing sebesar USD 123.951.181,03 dalam rangka pengembangan Tanah PLB yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 34 - 35 Jakarta 10220.

PLB semula dimiliki Perseroan dengan kepemilikan 99,97% melalui JVCo yang semula dimiliki Perseroan sebesar 100% (seratus persen). Setelah investasi Reco Olive pada JVCo sebesar USD 123.951.181,03 Reco Olive memiliki 50% kepemilikan dalam JVCo, sehingga Perseroan mengalami penurunan persentase kepemilikan (*dilusi*) menjadi sebesar 50%, disamping Perseroan memperoleh dana kas sebesar USD 123.951.181,03.

Sesuai dengan *Joint Venture Agreement* yang ditandatangani pada tanggal 22 Juli 2016, telah disepakai syarat antara lain:

- Laporan Keuangan JVCo tidak dikonsolidasikan dalam Perseroan; dan
- Perseroan melalui Aurora Properties dan Reco Olive akan memiliki hak kontrol yang sama dan memiliki wewenang yang sama untuk mengambil keputusan terkait pengembangan Tanah PLB, termasuk komposisi dari berbagai macam komponen yang ada dari pengembangan Tanah PLB tersebut..

NILAI TRANSAKSI

Nilai transaksi investasi Perseroan dalam JVCo senilai USD 123.951.181,03 dengan menggunakan nilai tukar USD 1 setara dengan Rp. 13.108,278,-, dengan demikian setara Rp. 1.624.786.511.815,-. Dengan memperhatikan Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 30 April 2016 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Enny sesuai dengan laporan No. GA 116 0765 IPP BH tanggal 16 Juni 2016, Ekuitas Perseroan per 30 April 2016 tercatat sebesar Rp. 3.704.601.442.000,- dan dengan demikian nilai transaksi penyertaan Perseroan dalam JVCo mencapai 43,86 % dari ekuitas Perseroan.

Transaksi ini merupakan transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Butir 2 Huruf a angka 1 Peraturan No. IX.E.2, sehingga Perseroan wajib melakukan Keterbukaan Informasi paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penerbitan saham JVCo dan mengumumkan dalam 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dokumen pendukungnya.

Sehubungan dengan hal tersebut :

- 1) Perseroan telah menunjuk pihak independen yakni :
 - (a) KJPP Willson & Rekan untuk melakukan penilaian Tanah PLB dan dengan laporan No. 163/W&R-Laporan/2016 tanggal 23 Juni 2016 telah menyatakan bahwa harga pasar wajar Tanah PLB adalah sebesar Rp. 3.250.027.000.000,-.
 - (b) KJPP Maulana, Andesta & Rekan untuk melakukan Penilaian Harga Pasar Saham PLB dengan laporan No. 258/LP/VI/2016 tanggal 29 Juni 2016 telah menyatakan bahwa harga pasar wajar 100% (seratus persen) saham PLB adalah Rp. 3.137.769.827.498,-.
 - (c) KJPP Maulana, Andesta & Rekan untuk memberikan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi dengan Laporan No. 260/LP/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016 di mana rencana transaksi dinyatakan wajar.
- 2) Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi terkait Transaksi melalui satu surat kabar harian, situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan pada tanggal 26 Agustus 2016.
- 3) Menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan Keterbukaan Informasi dan dokumen pendukungnya pada tanggal 26 Agustus 2016.

PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI DENGAN KELOMPOK USAHA PERSEROAN

Reco Olive Pte Ltd (Reco Olive)

Didirikan pada tanggal 7 Desember 2015 berdasarkan hukum Singapura dengan Nomor Pendaftaran (UEN) 201542531H. Seluruh sahamnya dimiliki oleh Recosia Pte Ltd.

Reco Olive berkantor di 168 Robinson Road, #37-01 Capital Tower, Singapore 068912. Kegiatan Usaha Utama adalah investment holding company.

Susunan Pengurus

Direktur	:	Loh Wai Keong
Direktur	:	Goh Richard Chee Heng
Sekretaris	:	Tay Soo Eng
Sekretaris	:	Ho Hwee Mien

KETERANGAN TENTANG AURORA DEVELOPMENT PTE LTD

Aurora Development Pte Ltd (JVCo) didirikan berdasarkan hukum Negara Singapura dengan Nomor Pendaftaran 201614697G dengan kepemilikan 100% (seratus persen) oleh Aurora Properties. JVCo memiliki kegiatan usaha sebagai induk perusahaan investasi dan akan menjadi perusahaan usaha patungan dan menerbitkan saham kepada Reco Olive dan Perseroan melalui Aurora Properties dalam rangka pengembangan Tanah PLB. JVCo berkantor di 9 Oxley Rise, #02-01 The Oxley, Singapore 238697.

Sehubungan dengan pelaksanaan penyetoran modal Reco Olive pada JVCo maka telah dilakukan perubahan susunan pengurus JVCo berdasarkan JVCo Directors Resolution tanggal 24 Agustus 2016, menjadi sebagai berikut :

Susunan Pengurus

Direktur : Ong Beng Kheong
 Direktur : Goh Richard Chee Heng
 Direktur : William Nursalim
 Direktur : Andy Lee Teck Choy

PERMODALAN JVCO SETELAH PELAKSANAAN TRANSAKSI

NAMA PEMEGANG SAHAM	SEBELUM TRANSAKSI		SETELAH TRANSAKSI	
	Nilai Penyertaan Saham	Prosentase Kepemilikan	Nilai Penyertaan Saham	Prosentase Kepemilikan
Aurora Property Pte Ltd	USD 2	100 %	USD 123.951.183,03	50 %
Reco Olive Pte Ltd	-	-	USD 123.951.181,03	50 %
Total	USD 2	100 %	USD 247.902.364,06	100 %

RINGKASAN NERACA PEMBUKAAN JVCo

Neraca Pembukaan JVCo per 31 Mei 2016 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Deloitte & Touche LLP dengan laporan tanggal 27 Juni 2016 dengan ringkasan neraca pembukaan sebagai berikut:

KETERANGAN	Per 31 Mei 2016 (dalam USD)
ASSETS	
Current Asset	
Cash and cash equivalent	2
TOTAL ASSETS	2
LIABILITY & CAPITAL DEFICIENCY	
Current Liability	
Other payables	1.050
Capital and accumulated losses	
Share Capital	2
Accumulated losses	(1.050)
TOTAL LIABILITY AND CAPITAL	2,00

PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI SERTA PENGARUH TRANSAKSI TERSEBUT PADA KONDISI KEUANGAN PERUSAHAAN

Meski pertumbuhan properti kedepan masih diperkirakan sangat terpengaruh oleh bunga bank yang relatif tinggi serta kenaikan harga pun diprediksi masih akan melambat akibat kondisi perekonomian domestik maupun regional, Perseroan yakin usaha dan pencapaiannya akan terus berkembang. Keyakinan ini dilandasi pada pertumbuhan penduduk yang berdampak kepada peningkatan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. Tak hanya itu, segmen sewa ruang perkantoran diharapkan akan terus berkembang dan diperkirakan akan menyerap sebanyak 200.000-350.000 m2 hingga tahun depan. Terlebih lagi, mengingat keterbatasan lahan dan permintaan yang kian bertambah, industri properti secara umum diperkirakan dapat bangkit kembali dengan jumlah tingkat hunian yang akan meningkat dalam waktu dekat.

PENJELASAN PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKAN TRANSAKSI

Perseroan memiliki properti investasi melalui entitas anak Perseroan dengan kepemilikan 99,97% yakni PLB, yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav.34-35 Jakarta dan memiliki luas lahan yang sangat berpotensi untuk dikembangkan kembali (*re-development*) untuk perkantoran, apartemen beserta fasilitasnya dan retail.

Dalam rangka pengembangan Tanah PLB tersebut Perseroan melakukan kerjasama dengan Reco Olive dengan membentuk perusahaan usaha patungan (*Joint Venture Company*).

Dalam Pelaksanaan Transaksi Perseroan telah mengalihkan kepemilikan saham PLB pada JVCo yang merupakan perusahaan patungan, antara kelompok usaha Perseroan dengan Reco Olive. Reco Olive telah menyetorkan dana investasinya yang selanjutnya digunakan oleh JVCo untuk melunasi sebagian kewajiban JVCo kepada Perseroan dalam rangka pembelian saham PLB. Dengan demikian dalam transaksi ini Perseroan memperoleh dana tunai yang akan digunakan Perseroan untuk modal kerja untuk mendukung kegiatan usaha Perseroan.

MANFAAT DILAKUKAN TRANSAKSI

Perusahaan patungan yang dibentuk dengan Reco Olive akan dapat mengembangkan (*re-development*) Tanah PLB dan memberikan kontribusi pendapatan bagi Perseroan. Selain itu Perseroan memperoleh dana kas sebesar 50% dari harga pengalihan saham PLB yang dapat digunakan untuk modal kerja bagi Perseroan untuk mendukung kegiatan usaha Perseroan.

PENGARUH TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Masuknya Reco Olive ke dalam JVCo menyebabkan kepemilikan Perseroan berkurang dari 100% menjadi 50%. Selain itu karena pengelolaan yang bersifat joint venture maka Perseroan tidak lagi mengkonsolidasi laporan keuangan JVCo dan perusahaan anaknya yakni PLB, dan selanjutnya Perseroan melakukan pencatatan dengan metode ekuitas.

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN HARGA SAHAM PLB

Ringkasan Laporan Penilaian atas 100% Saham Penyertaan Perseroan pada PLB berdasarkan Laporan No. 258/LP/VI/2016 tanggal 29 Juni 2016

Perseroan berencana untuk membentuk perusahaan patungan JVCo dalam rangka pengembangan Tanah PLB yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 34 - 35 Jakarta 10220. Sehubungan dengan rencana transaksi tersebut, Perseroan menunjuk KJPP Maulana, Andesta & Rekan sebagai penilai independen untuk memberikan opini yang objektif mengenai nilai pasar wajar saham penyertaan Perseroan pada PLB.

Maksud dan Tujuan Penilaian

Berdasarkan informasi yang diberikan kepada kami, bahwa tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat yang objektif mengenai Nilai Pasar Wajar 100% penyertaan Perseroan pada PLB, yang akan dipergunakan untuk keperluan perhitungan nilai investasi Perseroan.

Pendekatan Penilaian Yang Digunakan

Dengan mempertimbangkan pendekatan-pendekatan yang lazim diterapkan dalam penilaian saham pada perusahaan, karakteristik PLB sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya yang berada di Jakarta, maka menurut pendapat kami pendekatan yang paling relevan dalam penilaian ini adalah dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan Metode DCF (*Discounted Cash Flow*) dan Pendekatan Aset (*Asset Based Approach*).

Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Bahwa semua pernyataan dan keterangan yang tercantum dalam laporan ini adalah benar dan sesuai dengan pengetahuan serta itikad baik dari penilai;
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka penilaian ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk foto copy, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
3. Data ekonomi dan industri dalam laporan penilaian diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini oleh Penilai dan dapat dipertanggungjawabkan.
4. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Kami bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
7. Laporan saham ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
8. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
9. Kecuali dinyatakan secara tegas didalam penugasan penilaian ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas objek penilaian;
10. Bukan merupakan tanggung jawab kami atas segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan ini;
11. Dalam Penugasan ini, Pemberi tugas telah mempelajari, mengetahui dan menyadari sepenuhnya mengenai keberadaan KJPP Maulana, Andesta & Rekan ;
12. Baik KJPP Maulana, Andesta & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya, sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek penilaian yang dinilai;
13. Kecuali dinyatakan lain, Nilai dicantumkan dalam mata uang Rupiah, demikian juga analisa dan perhitungan yang digunakan sebagai dasar penilaian berdasarkan mata uang Rupiah;
14. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) dan tanda tangan Pimpinan Rekan.

Kesimpulan Penilaian

Sesuai dengan konsep keuangan perusahaan, seseorang memiliki atau membeli aset atau saham karena mengharapkan suatu aliran pendapatan (*a stream of economic income*) yang dihasilkan oleh aset atau saham tersebut. Dari kedua pendekatan diatas memberikan indikasi nilai yang berbeda.

Indikasi Nilai Pasar Wajar berdasarkan:

- Pendekatan Pendapatan (DCF) : Rp. 3.758.986.700.000,-
- Pendekatan Aset : Rp 2.205.944.518.745,-

Pendekatan DCF lebih besar dibandingkan pendekatan aset. Pada proses rekonsiliasi pendekatan DCF diberikan bobot 60% dan untuk pendekatan aset 40%, dikarenakan tingkat keyakinan kami terhadap kedua pendekatan tersebut lebih besar pada pendekatan DCF dengan pertimbangan PLB memiliki properti investasi yang letaknya strategis yang berada di jalan protokol sehingga dapat menghasilkan pendapatan yang berkelanjutan kedepannya sehingga pendekatan DCF lebih merepresentatif terhadap harga saham di pasar. Adapun hasil rekonsiliasi nilai dapat dilihat sebagai berikut :

Uraian	Rekonsiliasi		
	Bobot	Indikasi Nilai (Rp.)	Nilai Bobot (Rp.)
Pendekatan Pendapatan (DCF)	60%	3.758.986.700.000	2.255.392.020.000
Pendekatan Aset (Asset Based Approach)	40%	2.205.944.518.745	882.377.807.498
Nilai Pasar Wajar			3.137.769.827.498

Berdasarkan hal tersebut, maka Penilai berpendapat bahwa nilai pasar wajar 100% saham penyertaan Perseroan pada PLB per tanggal 30 April 2016 adalah Rp. 3.137.769.827.498,-

RINGKASAN LAPORAN PENILAI TENTANG KEWAJARAN RENCANA TRANSAKSI

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembentukan Perusahaan Patungan (Joint Venture) dengan Investor Strategis dalam rangka pengembangan lahan milik PLB, berdasarkan Laporan No. 260/LP/VII/2016 tanggal 22 Juli 2016

Maksud dan Tujuan Pendapat kewajaran

Maksud dan tujuan Laporan pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan melakukan Rencana Transaksi penjualan 99,97% saham dalam PLB dan investasi pada JVCo dengan nilai sebesar 50% penyertaan Perseroan pada PLB.

Kepemilikan PLB oleh Perseroan sebesar 99,97% melalui JVCo yang semula dimiliki Perseroan sebesar 100%. Setelah investasi Reco Olive pada JVCo setara Rp. 1.624.786.511.815,- (satu triliun enam ratus dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta lima ratus sebelas ribu delapan ratus lima belas Rupiah) Reco Olive akan memiliki 50% kepemilikan dalam JVCo, sehingga Perseroan mengalami penurunan persentase kepemilikan (dilusi) menjadi sebesar 50%, disamping Perseroan memperoleh dana kas setara Rp. 1.624.786.511.815,- (satu triliun enam ratus dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta lima ratus sebelas ribu delapan ratus lima belas Rupiah).

Dengan demikian Penilai akan melakukan penilaian kewajaran terkait nilai investasi Reco Olive setara Rp. 1.624.786.511.815,- (satu triliun enam ratus dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta lima ratus sebelas ribu delapan ratus lima belas Rupiah) yang memperoleh porsi kepemilikan saham sebesar 50% dalam JVCo.

Sesuai dengan *Joint Venture Agreement* yang ditandatangani pada tanggal 22 Juli 2016, setelah investasi dalam JVCo maka :

- Laporan Keuangan JVCo tidak dikonsolidasikan dalam Perseroan; dan
- Aurora Properties Pte. Ltd. dan Reco Olive akan memiliki hak kontrol yang sama dan memiliki wewenang yang sama untuk mengambil keputusan terkait pembangunan kembali ini, termasuk komposisi dari berbagai macam komponen yang ada dari pembangunan kembali ini.

Ruang Lingkup

Sesuai surat pernyataan transaksi dari Perseroan dan mengingat Perseroan adalah perusahaan terbuka, maka rencana Transaksi tersebut merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam butir 2 huruf b angka (5) Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Bapepam dan LK No. KEP-412/BL/2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, dimana Perseroan hanya wajib melaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat hari kerja ke 2 setelah terjadinya transaksi.

Sedangkan untuk transaksi investasi pada JVCo bersama-sama dengan Reco Olive memiliki nilai yang material sebagaimana dengan Peraturan No. IX.E.2. Berkaitan hal tersebut Perseroan telah menunjuk KJPP Maulana, Andesta & Rekan untuk memberikan pendapat kewajaran ("*Fairness Opinion*") atas Rencana Transaksi maka ruang lingkup Pendapat Kewajaran diberikan setelah penilai melakukan analisis atas hal-hal sebagai berikut:

- a. Nilai dari obyek yang ditransaksikan.
- b. Dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.
- c. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh manajemen terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.

Asumsi-asumsi yang Digunakan dalam Analisis Kewajaran

Dalam penyusunan pendapat independen kepada pemegang saham Perseroan atas Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan untuk meyakinkan bahwa Rencana Transaksi dapat dilaksanakan pada kondisi *arm's length* di dalam batasan komersial yang berlaku umum dan tidak merugikan kepentingan-kepentingan pihak Perseroan dan para pemegang saham, Penilai menggunakan beberapa asumsi antara lain:

- a. Penilai berasumsi bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi.
- b. Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat tersebut. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang kompleks dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- c. Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi umum bisnis, keuangan, moneter, pasar dan peraturan yang ada saat ini.

Metodologi dan Analisis Kewajaran Rencana Transaksi

Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Rencana Transaksi, kami melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Analisis Rencana Transaksi.
- b. Analisis Kualitatif berupa analisis pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi dan Analisis Keterkaitan, Analisis Perjanjian dan Persyaratan Rencana Transaksi, Analisis Manfaat dan Resiko Rencana Transaksi serta Analisis Industri.
- c. Analisis Kuantitatif berupa Analisis Kinerja Historis dan Analisis Kewajaran Harga serta Analisis Uji Nilai Tambah.
- d. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi.
- e. Analisis atas Faktor-Faktor yang Relevan.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi atau "Transaksi" ini sebagaimana diuraikan diatas, dengan melihat alasan-alasan, manfaat, resiko dan analisa kewajaran transaksi, KJPP Maulana, Andesta & Rekan berpendapat bahwa :

Berdasarkan Perjanjian Penyertaan Modal (*Share Subscription Agreement*) dan Perjanjian Usaha Patungan (*Joint Venture Agreement*) dengan Reco Olive Pte Ltd ("Reco Olive") yang ditandatangani pada tanggal 22 Juli 2016, analisis kewajaran Rencana Transaksi Investasi pada JVCo dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Hasil penilaian 100,00% saham PLB yang dikeluarkan oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan sesuai laporan No. 258/LP/VI/2016 tanggal 29 Juni 2016 adalah **Rp.3.137.769.827.498,-**.
Rencana Transaksi Penerbitan saham baru oleh Aurora Development Pte Ltd. kepada Reco Olive Pte Ltd. dengan nilai setara 50% dari total nilai pengalihan 99,97% saham PLB dari Perseroan kepada Aurora Development Pte Ltd.
Dengan demikian hasil penilaian 50% dari total nilai pengalihan 99,97% saham PLB adalah sebesar **Rp. 1.568.402.179.929,-**.
- b. Sesuai Perjanjian Penyetoran Saham (*Share Subscription Agreement*) tanggal 22 Juli 2016 antara Reco Olive Pte Ltd., Aurora Development Pte Ltd. dan PT. Indonesia Prima Property Tbk, dimana rencana penerbitan saham Aurora Development Pte Ltd. kepada Reco Olive Pte Ltd. adalah setara dengan **Rp. 1.624.786.511.815,-**.

Dengan demikian, harga Rencana Transaksi lebih tinggi **3,60%** dari nilai pasar wajar hasil penilaian KJPP Maulana, Andesta & Rekan.

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi atau "**Transaksi**" ini sebagaimana diuraikan di atas, KJPP Maulana, Andesta & Rekan berpendapat bahwa alasan-alasan dilakukannya rencana transaksi oleh Perseroan sudah tepat, dan dengan memperhatikan uraian diatas kami menyimpulkan bahwa Transaksi Penerbitan saham baru oleh Aurora Development Pte Ltd. kepada Reco Olive Pte Ltd. dengan nilai setara 50% dari total nilai pengalihan 99,97% saham PLB dari Perseroan kepada Aurora Development Pte Ltd. adalah "**Wajar**" sesuai Peraturan No. VIII. C.3 angka 12.e.2.

PROFORMA POSISI KEUANGAN PERSEROAN SEBELUM DAN SESUDAH TRANSAKSI

Informasi keuangan proforma pada tanggal 30 April 2016 untuk menggambarkan dampak terhadap transaksi apabila telah terjadi pada tanggal 30 April 2016 adalah sebagai berikut:

POSISI KEUANGAN PADA TANGGAL 30 APRIL 2016

	Sebelum transaksi Rp'Juta	Keterangan	Penyesuaian Rp'Juta	Setelah transaksi Rp'Juta
<u>ASET</u>				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	61.547	1	(11.363)	50.184
Aset keuangan lainnya	139	1	(1)	138
Piutang usaha				
Pihak berelasi	215	1	(215)	-
Pihak ketiga - bersih	11.364	1	(2.498)	8.866
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	-	1	(3.500)	1.624.786
		3	3.249.573	
		4	(1.624.787)	
		5	3.500	
Pihak ketiga	2.624	1	(41)	2.583
Persediaan				
Hotel	1.914		-	1.914
Aset real estat	18.933		-	18.933
Pajak dibayar dimuka	4.470		-	4.470
Biaya dibayar dimuka	7.308	1	(1.018)	6.404
		5	114	
Jumlah Aset Lancar	108.514		1.609.764	1.718.278
ASET TIDAK LANCAR				
Persediaan - aset real estat	250.312		-	250.312
Investasi pada entitas asosiasi	124.946	1	3.128.304	1.750.728
		2	114.811	
		3	(3.242.120)	
		4	1.624.787	
Aset keuangan lainnya - tidak lancar	890		-	890
Aset pajak tangguhan - bersih	9.379		-	9.379
Properti investasi	3.396.060	1	(3.253.398)	142.662
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	102.423	1	(274)	102.149
Aset lain-lain	21.245	1	(1.930)	19.850
		5	535	
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.905.255		(1.629.285)	2.275.970
JUMLAH ASET	4.013.769		(19.521)	3.994.248

	Sebelum transaksi Rp'Juta	Keterangan	Penyesuaian Rp'Juta	Setelah transaksi Rp'Juta
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha kepada pihak ketiga	6,249		-	6,249
Utang lain-lain				
Pihak berelasi	-	2	114,811	118,311
Pihak ketiga	6,684	5	3,500	6,684
Utang pajak	4,714	1	(187)	4,527
Biaya yang masih harus dibayar	149,256	1	(125,660)	23,596
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	24,443	1	(6,457)	18,100
		5	114	
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Utang jaminan penyewa	7,348	1	(5,711)	1,637
Utang pembelian aset tetap	401		-	401
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>199,095</u>		<u>(19,590)</u>	<u>179,505</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	2,580		-	2,580
Utang pembelian aset tetap jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	1,006		-	1,006
Uang jaminan penyewa	5,879	5	535	6,414
Liabilitas imbalan pasca kerja	100,608	1	(7,919)	92,689
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>110,073</u>		<u>(7,384)</u>	<u>102,689</u>
EKUITAS				
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B				
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B				
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	745,000		-	745,000
Tambahan modal disetor	36,750	3	7,453	48,481
		5	4,278	
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non-pengendali	15,962		-	15,962
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	19,905		-	19,905
Penghasilan komprehensif lain	(42,899)		-	(42,899)
Laba ditahan	2,907,619	5	(4,278)	2,903,341
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	3,682,337		7,453	3,689,790
KEPENTINGAN NON-PENGENDALI	<u>22,264</u>		<u>-</u>	<u>22,264</u>
JUMLAH EKUITAS	<u>3,704,601</u>		<u>7,453</u>	<u>3,712,054</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>4,013,769</u>		<u>(19,521)</u>	<u>3,994,248</u>

Keterangan

- 1 Penyesuaian atas akun-akun PLB yang sebelumnya dikonsolidasi setelah Rencana Transaksi menjadi tidak dikonsolidasikan seandainya Rencana Transaksi telah terjadi pada tanggal 30 April 2016.
- 2 Penyesuaian tambahan investasi pada PLB oleh Perusahaan seandainya tambahan investasi tersebut telah terjadi pada tanggal 30 April 2016
- 3 Penyesuaian atas penjualan saham PLB kepada Aurora Development Pte Ltd yang seolah-olah telah terjadi pada tanggal 30 April 2016.
- 4 Penyesuaian atas penyerahan Note yang dikonversi menjadi saham Aurora Development Pte Ltd.
- 5 Penyesuaian atas saldo dan transaksi dengan PLB yang sebelum dieliminasi karena laporan keuangannya tidak dikonsolidasikan lagi seandainya Rencana Transaksi telah terjadi pada tanggal 30 April 2016

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF UNTUK PERIODE EMPAT BULAN YANG BERAKHIR 30 APRIL 2016

	Sebelum transaksi Rp'Juta	Penyesuaian Rp'Juta	Setelah transaksi Rp'Juta
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	79.774	-	79.774
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	<u>38.091</u>	-	<u>38.091</u>
LABA KOTOR	41.683	-	41.683
Beban umum dan administrasi	(47.341)	-	(47.341)
Beban penjualan	(1.951)	-	(1.951)
Pajak final	(4.714)	-	(4.714)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	3.333	-	3.333
Kenaikan nilai wajar properti investasi - bersih	284.437	-	284.437
Lain-lain - bersih	<u>1.659</u>	-	<u>1.659</u>
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	277.106	-	277.106
MANFAAT PAJAK	<u>3.023</u>	-	<u>3.023</u>
LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN	280.129	-	280.129
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: Pengkukuran kembali atas program imbalan pasti	<u>(12.517)</u>	-	<u>(12.517)</u>
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	<u><u>267.612</u></u>	-	<u><u>267.612</u></u>
LABA BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk	281.484	-	281.484
Kepentingan non-pengendali	<u>(1.355)</u>	-	<u>(1.355)</u>
Laba Bersih Periode Berjalan	<u><u>280.129</u></u>	-	<u><u>280.129</u></u>
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk	269.526	-	269.526
Kepentingan non-pengendali	<u>(1.914)</u>	-	<u>(1.914)</u>
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	<u><u>267.612</u></u>	-	<u><u>267.612</u></u>
LABA PER SAHAM DASAR (dalam Rupiah penuh)	161,31		161,31

PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

- A. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan
1. Keterbukaan Informasi yang diumumkan pada tanggal 26 Agustus 2016 melalui surat kabar Harian Ekonomi Neraca, situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan www.ipp.co.id telah lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Peraturan No. IX.E.2.
 2. Bahwa semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.
- B. Pernyataan Direksi Perseroan
1. Transaksi merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.2.
 2. Transaksi tidak mengandung Benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1.
 3. Sampai dengan saat ini tidak terdapat keberatan dari pihak-pihak yang berkepentingan atas Perseroan terkait dengan Transaksi.
 4. Dalam seluruh perjanjian-perjanjian yang ditandatangani Perseroan terkait dengan Transaksi tidak terdapat "negative covenant" atau pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan hak dan kepentingan para pemegang saham publik.
 5. Direksi Perseroan memiliki keyakinan bahwa Perseroan akan memiliki sumber dana untuk pelaksanaan Rencana Transaksi, yang perolehannya dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku.

INFORMASI TAMBAHAN

Untuk Informasi lebih lanjut mengenai hal-hal tersebut diatas dapat menghubungi Perseroan pada jam-jam kerja dengan alamat :

Corporate Secretary
Wisma Sudirman Lantai 11
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34 Jakarta 10220
Telp (021) 5734321, Fax (021) 5700635
Website: www.ipp.co.id
email: corsec@ipp.co.id