

## DEFINISI

Afiliasi : Sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.  
Bapepam-LK : Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan.  
DINFRA Bowsprit Township : Dana Investasi Infrastruktur Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana termaktub dalam akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Infrastruktur Bowsprit Township Development 2 No. 70 tanggal 20 Agustus 2019 *jo*. Akta Addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Infrastruktur Bowsprit Township Development 2 No. 79 tanggal 30 September 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta antara PT Bowsprit Asset Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian.  
Unit Penyertaan DINFRA Bowsprit Township Development USD akan ditawarkan secara Penawaran Umum.

KJPP : Kantor Jasa Penilai Publik.  
OJK : Otoritas Jasa Keuangan.  
Perseroan : PT Lippo Cikarang Tbk.  
Peraturan No. IX.E.1 : Peraturan Bapepam-LK Nomor IX.E.1, Lampiran Keputusan Bapepam-LK Nomor KEP-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009 Tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Peraturan No. IX.E.2 : Peraturan Bapepam-LK Nomor IX.E.2, Lampiran Keputusan Bapepam-LK Nomor KEP-614/BL/2011 Tanggal 28 Nopember 2011 Tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

POJK No. 52/2017 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 52/POJK.04/2017 tanggal 19 Juli 2017 tentang Dana Investasi Infrastruktur Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Prospektus DINFRA Bowsprit Township Development USD : Setiap pernyataan yang dicetak atau informasi tertulis yang mencakup rincian dan fakta material yang digunakan untuk Penawaran Umum DINFRA Bowsprit Township Development USD dengan tujuan pemodal membeli Unit Penyertaan DINFRA Bowsprit Township Development USD, kecuali pernyataan atau informasi yang berdasarkan peraturan OJK yang dinyatakan bukan sebagai Prospektus.

UUPM : Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal.

## PENDAHULUAN

Dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.2 dan Peraturan No. IX.E.1, Perseroan mengumumkkan Keterbukaan Informasi ini untuk memberikan informasi kepada para pemegang saham Perseroan, bahwa Perseroan telah melakukan pemesanan Unit DINFRA Bowsprit Township Development USD dengan jumlah total sebanyak-banyaknya senilai USD 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta Dollar Amerika Serikat) pada tanggal 5 Desember 2019, dimana pembelian Unit DINFRA Bowsprit Township Development USD tersebut dilakukan secara bertahap pada bulan Desember 2019. Pada tahap pertama Perseroan telah membeli sebesar USD 62.000.000,00 (enam puluh dua juta Dollar Amerika Serikat) pada tanggal 5 Desember 2019. DINFRA Bowsprit Township Development USD adalah Dana Investasi Infrastruktur berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan UUPM dan POJK No. 52/2017. DINFRA Bowsprit Township Development USD dikelola oleh PT Bowsprit Asset Management selaku Manajer Investasi, yang merupakan afiliasi dari Perseroan karena PT Bowsprit Asset Management dan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung dikendalikan oleh pihak yang sama, yaitu PT Lippo Karawaci Tbk.

Nilai pembelian Unit DINFRA Bowsprit Township Development USD sebanyak-banyaknya senilai USD 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta Dollar Amerika Serikat) adalah 45,09% (empat puluh lima koma nol sembilan persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan Perseroan per tanggal 30 Juni 2019. Sehingga transaksi pembelian Unit tersebut termasuk Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2.

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan No. IX.E.2, untuk Tansaksi Material dengan nilai transaksi 20% (dua puluh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari ekuitas, Perseroan diwajibkan untuk mengumumkkan informasi mengenai Transaksi Material kepada masyarakat dalam paling sedikit 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal didatangkannya perjanjian terkait Transaksi Material. Perseroan telah melakukan pemesanan pembelian DINFRA Bowsprit Township Development USD pada tanggal 5 Desember 2019 dengan menandatangani formulir pemesanan.

Selanjutnya, oleh karena Perseroan dan PT Bowsprit Asset Management dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama yaitu PT Lippo Karawaci Tbk, maka pembelian Unit DINFRA Bowsprit Township Development USD tersebut termasuk Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud Peraturan No. IX.E.1.

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi yang dilakukan tidak mengandung unsur Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

Sesuai dengan Peraturan No. IX.E.1, dalam hal Transaksi Afiliasi yang nilainya memenuhi Transaksi Material dan tidak terdapat Benturan Kepentingan, maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.2.

## KETERANGAN SINGKAT MENGENAI TRANSAKSI

### A. OBYEK TRANSAKSI

Obyek dari Transaksi adalah pembelian Unit DINFRA Bowsprit Township Development USD.

Berikut keterangan singkat mengenai DINFRA Bowsprit Township Development USD adalah sebagai berikut:

- DINFRA Bowsprit Township Development USD merupakan Dana Investasi Infrastruktur berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan UUPM dan POJK No. 52/2017, beserta peraturan pelaksanaannya, sebagaimana termaktub dalam akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Infrastruktur Bowsprit Township Development 2 No. 70 tanggal 20 Agustus 2019 *jo*. Akta Addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Infrastruktur Bowsprit Township Development 2 No. 79 tanggal 30 September 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Leolin Jayayanti, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta antara PT Bowsprit Asset Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian.
- Manajer Investasi adalah PT Bowsprit Asset Management.
- Bank Kustodian adalah PT Bank CIMB Niaga Tbk.
- Tanggal Efektif dari OJK yaitu tanggal 14 November 2019.
- Masa Penawaran Manajer Investasi dari DINFRA Bowsprit Township Development USD bermaksud melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan dengan jumlah sekurang-kurangnya 2.000.000 (dua juta) Unit Penyertaan sampai dengan jumlah sebanyak-banyaknya 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta) Unit Penyertaan pada Masa Penawaran.
- Setiap Unit Penyertaan DINFRA Bowsprit Township Development USD ditawarkan dengan harga sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar USD 1 (satu Dolar Amerika Serikat) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali.
- DINFRA Bowsprit Township Development USD bertujuan untuk melakukan investasi jangka menengah dalam portofolio Aset Infrastruktur terkait dengan infrastruktur kawasan Kota Mandiri Meikarta yang dapat memberikan imbal hasil yang stabil dan berkesinambungan. Untuk pertama kalinya DINFRA Bowsprit Township Development USD akan menggunakan dana yang dihimpun untuk berinvestasi pada Aset Infrastruktur secara tidak langsung melalui pembelian Efek bersifat utang yang diterbitkan oleh Perusahaan Pemilik Aset Infrastruktur sebagai aset perdananya yaitu: Surat Utang Jangka Panjang Mahkota Sentosa Utama I Tahun 2019, yang diterbitkan oleh PT Mahkota Sentosa Utama ("MSU").

Sebagai informasi penting, MSU merupakan pihak yang terafiliasi dengan Manajer Investasi dan Perseroan.

Manajer Investasi akan melaksanakan transaksi pembelian Surat Utang Jangka Panjang Mahkota Sentosa Utama I Tahun 2019, yang diterbitkan oleh MSU dengan kondisi *arm's length*, secara independen dan harga yang wajar.

# KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM TERKAIT DENGAN TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI PT LIPPO CIKARANG TBK

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM ("KETERBUKAAN INFORMASI") INI DIBUAT DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN ("BAPEPAM - LK") NOMOR IX.E.2, LAMPIRAN KEPUTUSAN BAPEPAM-LK NOMOR KEP-614/BL/2011 TANGGAL 28 NOPEMBER 2011 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA DAN PERATURAN BAPEPAM-LK NOMOR IX.E.1, LAMPIRAN KEPUTUSAN BAPEPAM-LK NOMOR KEP-412/BL/2009 TANGGAL 25 NOVEMBER 2009 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU.**



## PT Lippo Cikarang Tbk

("PERSEROAN")

Kegiatan Usaha:

Pengembangan kota (*urban development*) dengan melaksanakan kegiatan usaha utama salah satunya menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

Kantor Pusat:

Easton Commercial Centre  
Jl. Gunung Panderman Kav. 05  
Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia  
Telp.: (021) 897 2484, (021) 897 2488  
Faksimili: (021) 897 2093, (021) 897 2493  
website: www.lippo-cikarang.com  
email: corsec@lippo-cikarang.com

**INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN**

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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Bekasi pada tanggal 9 Desember 2019

## B. PIHAK PIHAK YANG BERTRANSAKSI

### 1. Perseroan

Perseroan berkantor pusat di Easton Commercial Center, Jalan Gunung Panderman Kav. 05 Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia, tel: (021) 897 2484, (021) 897 2488, faksimili (021) 897 2093 dan (021) 897 2493.

### Keterangan singkat

Perseroan didirikan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 20 Juli 1987 dengan Akta No. 43 yang dibuat dihadapan Hendra Karyadi, S.H., Notaris di Jakarta, yang diubah dengan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama pada tanggal 22 April 1988. Akta pendirian tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4701.HT.01.01.TH.88 tanggal 30 Mei 1988 telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No.2117/1988 tanggal 15 September 1988 serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 94 tanggal 23 November 1990, Tambahan No. 4718/1990. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir diubah dengan Akta No. 38 tanggal 18 April 2019 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan serta penyusunan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan. Akta perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0021235.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 18 April 2019 dan dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0063781. AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 18 April 2019.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 20 Mei 1989. Ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pengembangan kota (*urban development*) dengan melaksanakan kegiatan usaha utama salah satunya menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

### Struktur Permodalan

Komposisi modal saham Perseroan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan DPS yang diterbitkan oleh PT Sharestar Indonesia, selaku BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, per tanggal 30 November 2019 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>2.700.000.000</b>	<b>1.350.000.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham:</b>			
PT Kemuning Satiatama	2.085.811.178	1.042.905.598.000	77,84%
Masyarakat*	593.788.822	296.894.411.000	22,16%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>2.679.600.000</b>	<b>1.339.800.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>20.400.000</b>	<b>10.200.000.000</b>	

*Keterangan:*

\*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

### Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT LIPPO CIKARANG Tbk No. 02 tanggal 3 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Notaris Kristanti Suryani, SH., MKN adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Theo L. Sambuaga  
Komisaris : Sugiono Djauhari  
Komisaris Independen : Didik Junaedi Rachbini  
Komisaris Independen : Hadi Cahyadi  
Komisaris Independen : Ali Said

Direksi

Presiden Direktur : Sie Subiyanto  
Direktur : Ju Kian Salim  
Direktur : Lora Oktaviani  
Direktur : Alexander Yasa  
Direktur Independen : Sony

### 2. PT BOWSPRIT ASSET MANAGEMENT ("BAM")

BAM berkantor pusat di Berita Satu Plaza, Lantai 6, Jalan Jendral Gatot Subroto Kav 35-36, Jakarta Selatan 12950, tel: (021) 5290 0360, Fax (021) 5290 0361

### Keterangan singkat

BAM didirikan berdasarkan Akta No. 5 tanggal 6 November 2012, dibuat di hadapan Endah Purwantiningsih, SH., sebagai pengganti dari Myra Yuwono, SH., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-57372.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 8 November 2012 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0097275.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 8 November 2012 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 45 tanggal 4 Juni 2013, Tambahan No. 66560.

Anggaran dasar BAM telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir diubah Akta No. 36 tanggal 07 Juli 2015 dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari,

S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, perubahan anggaran dasar tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0949634 tanggal 08 Juli 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3530867.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 08 Juli 2015.

Ruang lingkup kegiatan usaha BAM adalah berusaha dalam bidang Perusahaan Efek sebagai Manajer Investasi. BAM telah memperoleh izin usaha sebagai Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Ketua Dewan Komisiner OJK No. KEP-17D/04/2014 tanggal 24 April 2014.

### Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham BAM berdasarkan Akta No. 51 tanggal 30 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-604444.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 21 November 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0110532.AH.01.09. tahun 2013 tanggal 21 November 2013 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @ Rp100.000 per saham (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham:</b>			
PT Primakreasi Propertindo*	187.500	18.750.000.000	75%
PT Grand Villa Persada	62.500	6.250.000.000	25%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>250.000</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>750.000</b>	<b>75.000.000.000</b>	

*Keterangan:*

\*PT Lippo Karawaci Tbk secara langsung maupun tidak langsung memiliki seluruh saham pada BAM.

### Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi BAM berdasarkan Akta No. 54 tanggal 24 Oktober 2016 dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Tbk No. AHU-AH.01.03-0092346 tanggal 24 Oktober 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0125871.AH.01.11. Tahun 2016 tanggal 24 Oktober 2016 *jo*. Akta No. 840 tanggal 23 Oktober 2019 yang dibuat oleh Aileen, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan HaK Asasi Manusia Republik Indonesia sesua dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0353142 tanggal 30 Oktober 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0207250.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 30 Oktober 2019 adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : A Ngi  
Direktur : Meliza Fazariani

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Ketut Budi Wijaya  
Komisaris Independen : Sugianto

### 3. HUBUNGAN AFILIASI

Hubungan afiliasi yang terjadi antara Perseroan dengan BAM, adalah dikarenakan Perseroan dan BAM dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama yaitu PT Lippo Karawaci Tbk.

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi yang dilakukan Perseroan tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

### 4. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DENGAN PIHAK AFILIASI

Pertimbangan dan alasan dilakukannya transaksi pembelian Unit Penyertaan DINFRA Bowsprit Township Development USD dibandingkan dengan apabila dilakukan rencana transaksi lain yang sejenis yang tidak dilakukan dengan pihak terafiliasi adalah :

- investasi pada Unit Penyertaan DINFRA Bowsprit Township Development USD yang merupakan produk pasar modal dapat memberikan imbal hasil yang stabil dan berkesinambungan,
- DINFRA Bowsprit Township Development USD melakukan investasi jangka menengah dalam portofolio Aset Infrastruktur terkait dengan pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan di kawasan Kota Mandiri Meikarta, yang lokasinya berdekatan dengan lokasi proyek Perseroan dan anak perusahaan Perseroan lainnya.

### 5. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI MATERIAL SERTA PENGARUH TRANSAKSI MATERIAL TERSEBUT PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Pembelian Unit Penyertaan DINFRA Bowsprit Township Development USD tidak berdampak negatif terhadap kinerja operasional Perseroan.

Direksi Perseroan memandang bahwa Pembelian Unit Penyertaan DINFRA Bowsprit Township Development USD dapat memberikan dampak keuangan yang

positif bagi Perseroan, mengingat investasi ini pada produk pasar modal yang dapat memberikan imbal hasil yang stabil dan berkesinambungan. Selainnya jika Perseroan membutuhkan pendanaan investasi di Unit Penyertaan dapat dialihkan atau diminta pelunasan kepada Manajer Investasi.

## RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN

KJPP Kusnanto & Rekan ("KR") sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan 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 dari OJK No. STTD.PB-02/PM.22/2018 (penilai bisnis), telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat Kewajaran atas Transaksi sesuai dengan surat penawaran No. KR/190812-002 tanggal 12 Agustus 2019 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan pendapat Kewajaran sebagaimana disajikan dalam Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi No. 00121/2.0162-00/BS/03/0153/1/ XII/2019 tanggal 5 Desember 2019 dengan ringkasan sebagai berikut :

### a. Identifikasi dan Hubungan Pihak-Pihak Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan, BAM, dan MSU.

### b. Obyek Dari Pendapat Kewajaran

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah transaksi dimana Perseroan telah melakukan pemesanan unit Dinfra yang dikelola oleh BAM dengan jumlah total sebanyak-banyaknya senilai USD 260,00 juta, dimana dana yang dihimpun oleh Dinfra tersebut akan digunakan untuk berinvestasi pada aset infrastruktur kawasan Kota Mandiri Meikarta yang dikelola oleh MSU dengan melakukan pembelian MTN yang diterbitkan oleh MSU.

### c. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai Kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan IX.E.1 dan Peraturan IX.E.2.

### d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok Analisa Kewajaran

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

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. KR telah melakukan penelaahan telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyusuaian yang signifikan yang perlu KR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

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

Pekerjaan KR yang berkaitan dengan Transaksi 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, KR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan. Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, KR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi Transaksi 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.

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. KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkap, memutakhirkan pendapat 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 KR bertanggung jawab atas laporan pendapat Kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

### e. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini, KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- Analisis atas Transaksi;
- Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- Analisis atas Kewajaran Transaksi.

### f. 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 Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan Pendapat Kewajaran ini, KR berpendapat bahwa Transaksi adalah wajar.

## INFORMASI TAMBAHAN

Para pihak yang menginginkan penjelasan lebih lanjut dari Keterbukaan Informasi ini dapat menghubungi Perseroan pada hari dan jam kerja di :

### SEKRETARIS PERUSAHAAN PERSEROAN

#### PT Lippo Cikarang Tbk

Easton Commercial Centre

Jl. Gunung Panderman Kav. 05

Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia

Telp.: (021) 897 2484, (021) 897 2488

Faksimili: (021) 897 2093, (021) 897 2493

website: www.lippo-cikarang.com

email: corsec@lippo-cikarang.com