

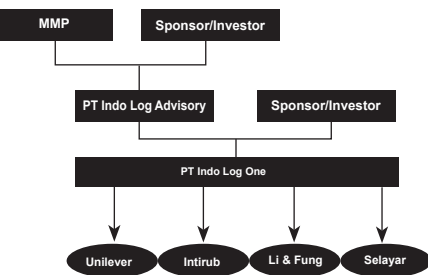
I. PENDAHULUAN

Seiring dengan meningkatnya permintaan akan fasilitas gudang modern, Perseroan berencana untuk menjalankan *asset light strategy* untuk menanggapi pertumbuhan yang berkesinambungan dan monetisasi aset. Salah satu cara yang akan ditempuh Perseroan dalam rangka menjalankan strategi ini adalah membentuk suatu dana investasi (*private fund*) ("Fund") dengan bekerja sama dengan salah satu manajer investasi, yaitu Alpha Investment Partners ("AIP"). Berdasarkan hal ini, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Kerjasama (*Co-operation Agreement*) dengan AIP pada tanggal 11 November 2019 ("Perjanjian Kerjasama").

Alpha Investment Partners didaftarkan pada tahun 2003 dengan nilai aset kelolaan manajemen Manajer Investasi sebesar USD 8.900 juta (berdasarkan investasi) pada akhir 2018. AIP telah mengeksekusi lebih dari 120 transaksi dengan nilai transaksi buku mendekati USD 24.000 juta dan realisasi investasi USD 11.800 juta pada kuartal kedua tahun 2019. Dilengkapi dengan jaringan bisnis yang kuat, AIP bertujuan untuk memunculkan portofolio investasi dalam kemiripan dengan Perseroan.

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan telah ditandatangani Perjanjian Kerjasama tersebut. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut, Perseroan berencana akan memiliki kepemilikan efektif terhadap Fund sebesar 25%, sisa kepemilikan atas Fund akan diambil oleh AIP atau afiliasi beserta investor.

Di dalam Perjanjian Kerjasama tersebut mencakup rencana pengalihan seluruh tanah, bangunan, fasilitas dan kontrak sewa ("Aset") yang dimiliki oleh Perseroan dan PT Intrub, entitas anak Perseroan kepada Entitas Bertujuan Khusus/ Khusus (*Special Purpose Vehicle*) ("SPV") yaitu PT Indo Log One. PT Indo Log One adalah anak perusahaan dari PT Indo Log Advisory, sebuah perusahaan SPV yang juga dibentuk khusus untuk menjabarkan transaksi tersebut. Rencana struktur kepemilikan setelah pengalihan Aset adalah seperti bagan di bawah ini:



Adapun Aset Perseroan yang akan dialihkan tersebut berlokasi di dalam Kawasan Industri MM2100 Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi yakni Gudang Mega Distribution Centre (MDC) Unilever, Gudang Li Fung, Gudang Selayar dan Aset atas nama PT Intrub, entitas anak Perseroan, yakni Gudang dan Kantor Perkantoran Intrub yang terletak di Jalan Cililitan Besar No. 454, Jakarta Timur ("Transaksi"). Nilai keseluruhan Transaksi atau pengalihan Aset tersebut di atas yang disepakati dalam Perjanjian Kerjasama adalah sekitar Rp. 2.012.568 juta yang setelah ditambahkan dengan biaya transaksi menjadi sekitar Rp. 2.382.147 juta (Nilai Transaksi). Keseluruhan Transaksi dengan nominal Nilai Transaksi tersebut akan berlaku efektif setelah ditandatanganinya perjanjian tersendiri yang mengikat para pihak atas pengalihan Aset yang dimaksud dalam Transaksi tersebut.

Saat ini tanah dan bangunan dari Aset tersebut masih dijadikan jaminan atas pinjaman Perseroan kepada Bank Garuda Bank. Sisa pinjaman pada saat Keterbukaan Informasi ini ditibakan adalah sebesar Rp 381.135 juta. Perseroan berencana akan melunasi pinjaman tersebut sebelum Aset dialihkan ke PT Indo Log One. Dana yang diperoleh atas pengalihan Aset tersebut setelah dikurangi oleh pelunasan pinjaman dan partisipasi 25% serta biaya-biaya transaksi akan digunakan untuk menanggung ekspansi Perseroan ke depan. Selain itu dari pembentukan Fund ini, Perseroan juga akan memperoleh pendapatan (*fee based income*) berupa: *Strategic Advisor Fees, Property Management Fees*, serta *Dividen*.

Nilai Transaksi merupakan suatu transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2 mengingat Nilai Transaksi merupakan 43,38% dari total nilai aset bersih konsolidasian interim Perseroan yaitu sebesar Rp. 5.491.859 juta berdasarkan laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan yang berakhir pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2019 yang telah direvisi oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan pada tanggal 25 Oktober 2019. Keseluruhan Transaksi dengan nominal Nilai Transaksi tersebut akan dianggap berlaku efektif setelah ditandatanganinya perjanjian tersendiri yang mengikat para pihak atas pengalihan Aset yang dimaksud dalam Transaksi tersebut.

Dengan demikian berdasarkan Peraturan IX.E.2, Transaksi merupakan transaksi material dengan nilai transaksi kurang dari 50%, sehingga berdasarkan ketentuan dalam Peraturan IX.E.2, Transaksi ini tidak diwajibkan untuk memperoleh persetujuan rapat umum pemegang saham ("RUPS"), Perseroan tetap akan menjalankan RUPS-Luar Biasa yang rencananya akan diadakan pada tanggal 20 Desember 2019 sebagai pemenuhan Tila Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) sekaligus dalam rangka pemenuhan ketentuan dari Badan Pertahanan Nasional untuk dapat mengalihkan Aset yang dimaksud dalam Transaksi.

Transaksi juga merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1 dan oleh karenanya diperlukan laporan nilai independen. Sehubungan dengan itu, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan IX.E.1 dan Peraturan IX.E.2, Direksi Perseroan menggunakan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang lebih lengkap kepada para pemegang saham Perseroan mengenai rencana Transaksi yang hendak dilakukan oleh Perseroan.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

- A. Latar Belakang dan Alasan Dilaksanakannya Transaksi**
Perseroan berencana untuk menjalankan *asset light strategy* untuk menanggapi pertumbuhan yang berkesinambungan dan monetisasi aset. Sehubungan dengan hal tersebut, pada tanggal 11 November 2019, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan AIP dimana rencana pengalihan Aset tersebut akan dilakukan untuk membentuk suatu *Fund* dalam rangka pengembangan, akuisisi, pengawasan dan pengoperasian dan/atau bernestasi pada aset properti logistik di Indonesia. Untuk mencapai hal tersebut, dalam perjanjian tersendiri yang mengikat para pihak mengalihkan beberapa Aset Perseroan dan entitas anak seperti yang telah dijelaskan di bagian pendahuluan.
- B. Objek dan Nilai Transaksi**
Objek transaksi adalah pengalihan Aset yang dimiliki oleh Perseroan dan PT Intrub, entitas anak Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

| Aset | Luas Tanah (m2) | Net leasable area (NLA) Luas Bersih yang Disewakan (m2) | Sertipikat |
|---|-----------------|---|---|
| Mega Distribution Centre (MDC) Unilever Indonesia | 197.690 | 90.286 | - Tanah SHGB No. 50/Cikodakan, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 51/Cikodakan, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 52/Cikodakan, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 60/Cikodakan, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 75/Cikodakan, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 76/Cikodakan, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 77/Cikodakan, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 0286/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 0287/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 0290/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 0291/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi |
| Intrub Business Park (IBP1) dan II | 57.894 | 46.697 | - Tanah SHGB No. 102/Kebon Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur - Tanah SHGB No. 722/Kebon Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur - Tanah SHGB No. 723/Kebon Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur |
| Gudang Li Fung | 34.637 | 21.210 | - Tanah SHGB No. 293/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 319/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi |
| Gudang Selayar | 9.164 | 5.620 | - Tanah SHGB No. 0286/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 0287/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 0290/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi - Tanah SHGB No. 0291/Mekawangi, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi |

Nilai Transaksi sesuai dengan Perjanjian Kerjasama sekitar Rp. 2.012.568 juta yang setelah ditambahkan dengan biaya transaksi menjadi sekitar Rp. 2.382.147 juta. Keseluruhan Transaksi dengan nominal Nilai Transaksi tersebut akan dianggap berlaku efektif setelah ditandatanganinya perjanjian tersendiri yang mengikat para pihak atas pengalihan Aset yang dimaksud dalam Transaksi tersebut.

- C. Pertimbangan dan alasan dilakukan Pengalihan Aset antara Perseroan dengan PT Indo Log One sebagai afiliasi dibandingkan dengan apabila dilakukan Pengalihan aset yang tidak dilakukan dengan PT Indo Log One**
Dengan rencana pengalihan aset kepada PT Indo Log One sebagai afiliasi, Perseroan masih berkeinginan untuk menjalin relasi dan mempertahankan komitmen dengan tenant. Selain itu Perseroan juga akan memperoleh pendapatan (*fee based income*) berupa: *Strategic Advisor Fees, Property Management Fees*, serta *Dividen*.

Perseroan memperhatikan tidak akan menerima pendapatan serta apabila bertransaksi dengan pihak non-afiliasi atau pihak ketiga lainnya. Perseroan berpendapat bahwa tidak ada perbandingan dan transaksi lain sejenis yang sepadan dengan pengalihan aset yang dapat memberikan nilai tambah baik bagi Perseroan maupun PT Indo Log One.

Didalam proforma yang dibuat oleh Perseroan, apabila transaksi telah dilakukan maka akan berdampak positif terhadap Perseroan yaitu pada kenaikan angka *current ratio*, peningkatan likuiditas dan penurunan angka *debt to equity ratio* serta *debt to asset ratio* akan meningkatkan solvabilitas.

- D. Uraian Singkat Mengenai Transaksi**
Berikut ini uraian mengenai kesepakatan yang termuat dalam Perjanjian Kerjasama (*Co-operation Agreement*) yang ditandatangani oleh Perseroan dengan Alpha Investment Partners Limited ("AIP") pada tanggal 11 November 2019.

| Ketentuan | Uraian |
|----------------------|--|
| Para Pihak | Perseroan dan AIP |
| Tahapan Transaksi | (i) Perseroan dan AIP akan membentuk <i>Fund</i> dimana Perseroan akan berpartisipasi sebesar 25% atas <i>Fund</i> tersebut, sisa kepemilikan atas <i>Fund</i> akan diambil oleh AIP atau afiliasi beserta investor. (ii) Perseroan dan PT Intrub, entitas anak Perseroan berencana akan mengalihkan perjanjian tersendiri yang mengikat para pihak yaitu PT Indo Log One. (iii) Rencana struktur kepemilikan adalah seperti bagan di bawah ini: |
| | |
| Nilai Transaksi | Nilai Aset yang dialihkan oleh Perseroan kepada SPV adalah sekitar Rp. 2.012.568 juta yang setelah ditambahkan dengan biaya transaksi menjadi sekitar Rp. 2.382.147 juta ("Nilai Transaksi"). Nilai Transaksi atau nilai pengalihan tersebut merupakan 43,38% dari total aset bersih konsolidasian interim Perseroan yaitu sebesar Rp. 5.491.859 juta berdasarkan laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2019 yang telah direvisi oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan pada tanggal 25 Oktober 2019. Keseluruhan Transaksi dengan nominal Nilai Transaksi tersebut akan dianggap berlaku efektif setelah ditandatanganinya perjanjian tersendiri yang mengikat para pihak atas pengalihan Aset yang dimaksud dalam Transaksi tersebut. |
| Keterangan lain-lain | Pelaksanaan pengalihan akan dianggap berlaku efektif setelah ditandatanganinya perjanjian tersendiri yang mengikat serta memperoleh persetujuan para pemegang saham Perseroan pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan dan syarat/syarat lainnya yang relevan; |

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PT MEGA MANUNGAL PROPERTY TBK ("PERSEROAN") TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN AFILIASI

Keterbukaan Informasi ini dibuat dan ditujukan kepada para pemegang saham Perseroan dalam rangka memenuhi Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 Tanggal 25 Nopember 2009 Tentang Transaksi Afiliasi dan Ketentuan Kepingangan Transaksi Tertentu ("Peraturan IX.E.1") dan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama ("Peraturan IX.E.2") serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 31/POJK.04/2015 Tanggal 16 Desember 2015 Tentang Keterbukaan Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik ("POJK No.31/2015") dan Peraturan Bursa Efek Indonesia ("BEI") No. Kep.0005/01-2011 Tanggal 20 Januari 2011 Tentang Perubahan Keputusan Direksi BEI No. Kep.0040/BEI/12-2010 Perihal Perubahan Peraturan No. II-A Tentang Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas



PT. Mega Manunggal Property Tbk

Kegiatan Usaha : Bergerak dalam bidang Real Estate, Pergudangan dan Penyempinan beserta Fasilitasnya
Berkedudukan di Jakarta, Indonesia.

Kantor Pusat: Grla Intrub Business Park Lantai 2 Jln. Cililitan Besar No. 454 Jakarta Timur 13650
Telepon: (021) 29379058, 29379032
Faksimili: (021) 29379057
Website: www.mmproperty.com

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penuntut hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan kebenaran seluruh informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa informasi yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta material yang tidak dikemukakan yang dapat menyebabkan informasi material dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 13 November 2019

| Yurisdiksi dan Hukum yang Berlaku | Hukum Negara Singapura |
|-----------------------------------|------------------------|
|-----------------------------------|------------------------|

Nilai Transaksi:
Total Nilai Transaksi adalah sekitar Rp. 2.012.568 juta yang setelah ditambahkan dengan biaya transaksi menjadi sekitar Rp. 2.382.147 juta untuk Hak Gudang Bangunan termasuk seluruh bangunan, fasilitas dan kontrak sewa yang dimiliki dari gudang Mega Distribution Centre (MDC) Unilever Indonesia, gudang dan perkantoran Intrub Business Park (IBP I) dan II, gudang Li Fung dan gudang Selayar. Transaksi ini setara dengan 43,38% dari total aset bersih konsolidasi Perseroan.

- E. Keterangan tentang Pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi:**

- Para Pihak:**
 - PT. Mega Manunggal Property Tbk
 - Alpha Investment Partners Limited

Perseroan
PT. Mega Manunggal Property Tbk
Riwajat Singkat

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 40 tanggal 23 Agustus 2010, dibuat di hadapan Meryana Suryana, S.H., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-42965.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 31 Agustus 2010, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 14 tanggal 17 Februari 2012, Tambahan No. 1761 ("Akta Pendirian").

Dan kemudian telah diubah sebagaimana dimuat dalam Akta Perubahan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 35 tanggal 31 Januari 2019, yang dibuat di hadapan Ashyora Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penetapan/Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU.01.03-006234 tanggal 11 Februari 2019, yang telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum No. AHU-0022416.AH.01.11 Tahun 2019 tanggal 11 Februari 2019 ("Akta No. 35/2019").

Anggaran Dasar Perseroan selanjutnya telah mengalami perubahan dan telah diubah terakhir kali sebagaimana dimuat dalam Akta Perubahan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 126 tanggal 22 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Ashyora Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penetapan/Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU.01.03-006234 tanggal 11 Februari 2019, yang telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum No. AHU-0063872.AH.01.11 Tahun 2019 tanggal 31 Mei 2019 ("Akta No. 126/2019").

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha
Maksud dan tujuan usaha Perseroan ialah berusaha dalam bidang Real Estate, Pergudangan dan Penyempinan, beserta fasilitasnya.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan
Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2019, yang dikeluarkan oleh PT Datindo Entycom sebagai Biro Administrasi Efek Perseroan, pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

| No. | Nama Pemegang Saham | Lebar Saham | % Saham |
|--|---|---------------|---------|
| Modal Dasar | | | |
| 15.000.000.000 | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor | | | |
| 1 | UOB Kay Hian (Hong Kong) LTD Medison Pacific Trust LTD OBO Bridge Leed Limited | 2.259.000.000 | 32,79 % |
| 2 | PT. Mega Mandiri Properti | 1.484.495.300 | 21,55 % |
| 3 | West Bridge Developments Ltd | 1.163.793.103 | 16,89 % |
| 4 | Hungkap Sutedja | 400.000.000 | 0,58 % |
| 5 | Bonny Budi Setiawan | 5.128.700 | 0,07 % |
| 6 | Masnyardik | 1.936.717.505 | 28,12 % |
| Total Modal ditempatkan dan disetor | | | |
| 6.889.134.608 100,00 % | | | |

Berdasarkan Akta Pemyataan Keputusan Rapat (No.35 tanggal 31 Januari 2019), dibuat di hadapan Ashyora Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris
Komisaris Utama : Hungkap Sutedja
Komisaris : Andreyanto Toemali
Komisaris Independen : Zainul Abidin Rasheed
Komisaris Independen : Ho Ke Sin

Direksi
Direktur Utama : Bonny Budi Setiawan
Direktur : Loa Siang Lie

Alpha Investment Partners Limited
Suatu perusahaan manajer investasi *private fund*, beralamat di 1 Harbour Front Ave Level 2, Keppel Bay Tower Singapura 098632

Alpha Investment Partners didirikan pada tahun 2003 dengan nilai aset kelolaan manajemen Manajer Investasi sebesar USD 8.900 juta (berdasarkan investasi) pada akhir 2018. AIP telah mengeksekusi lebih dari 120 transaksi dengan nilai transaksi buku mendekati USD 24.000 juta dan realisasi investasi USD 11.800 juta pada kuartal kedua tahun 2019. Dilengkapi dengan jaringan bisnis yang kuat, AIP bertujuan untuk menumbuhkembangkan portofolio investasi dalam kemiripan dengan Perseroan. Bersama-sama dengan AIP dan Perseroan berupaya membangun portofolio investasi yang memenuhi standar tata kelola Perusahaan, pelaporan dan kepatuhan tinggi untuk memenuhi harapan investor. AIP memiliki beberapa Dewan Direksi yaitu Loh Chin Hua, Christina Tan, Bradford Child, Alvin Mah dan Mikasa Asao.

- F. Hubungan dan Sifat Hubungan Afiliasi**
Transaksi akan dilakukan oleh Perseroan dan PT Indo Log One. Perseroan direncanakan akan memiliki kepemilikan efektif sebesar 25% secara tidak langsung atas PT Indo Log One melalui PT Indo Log Advisory. Berdasarkan persentase kepemilikan yang melebihi 20%, maka Perseroan dan PT Indo Log One dianggap sebagai pihak yang mempunyai hubungan afiliasi berdasarkan Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal.

III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang membantu Perseroan dalam pelaksanaan Transaksi adalah sebagai berikut:

- Yang and Co (*Law Firm*) yang untuk membantu Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan Transaksi;
- Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan yang melakukan review atas laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2019;
- Kantor Notaris Tony Hardy & rekan selaku penasihat independen yang melakukan penilaian atas kewajaran transaksi pengalihan aset milik PT Mega Manunggal Property, Tbk.

IV. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

KJPP Stefanus Tony Hardy & rekan ("KJPP STH") sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI dengan izin usaha KJPP No. 2.08.0007 dan Surat Izin Penilai Publik No. B-1-13.00358 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia serta terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Daftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. S110 PB-46/PM.22/2019 yang dikeluarkan oleh yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), telah ditunjuk oleh Manajer Perseroan sebagai penilai independen untuk memberikan penilaian aset dan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ("Penilai Independen").

Penilai Independen menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam undang-undang Pasar Modal.

- A. Ringkasan Laporan Kewajaran atas Rencana Transaksi**
Berikut ini adalah ringkasan dari laporan kewajaran transaksi yang disusun oleh KJPP STH File No. 00073/2.007-00/BS/03/0358/1X/2019 tanggal 12 November 2019 ("Laporan Kewajaran atas Rencana Transaksi")

- Pihak – pihak yang bertransaksi
Pihak – pihak yang terkait dalam Transaksi adalah PT. Mega Manunggal Property Tbk dan PT Indo Log One.
- Objek pendapat kewajaran adalah Transaksi, yaitu Pengalihan aset berupa: [A] Gudang dan Perkantoran PT Intrub, entitas anak Perseroan, dengan luas tanah sebesar 57.894m² dan NLA 46.697m² berlokasi di Jln Cililitan Besar No.454, Jakarta Timur, serta [B] Tanah dan bangunan Gudang MDC Unilever dengan luas tanah sebesar 197.690m² dan NLA 90.286m², [C] Gudang LiFung dengan luas tanah sebesar 34.637m² dan NLA 21.210m², [D] Gudang Selayar dengan luas tanah 9.164m² dan NLA 5.620m² yang berlokasi di dalam Kawasan Industri MM2100, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, ke PT Indo Log One.
- Tanggal Penilaian
Tanggal penilaian adalah 30 Juni 2019
- Maksud dan Tujuan Penilaian
Maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran mengenai kewajaran Transaksi untuk memenuhi Peraturan No. IX.E.1 dan Peraturan No. IX.E.2
- Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatasan
Dalam menyusun Pendapat Kewajaran atas Transaksi KJPP STH menggunakan beberapa asumsi antara lain:
 - Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan oleh KJPP STH bersifat *non-disclaimer opinion*.
 - KJPP STH telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
 - Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP STH berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya
 - Penyediaan atas proyek/kegiatan yang dibuat oleh manajemen, memerlukan kepastian dan kemampuan untuk pencapaianannya.
 - KJPP STH bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan, selama tidak ada penyimpangan dalam pelaksanaannya
 - Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuksa untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
 - KJPP STH bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Laporan Pendapat Kewajaran.
 - Informasi atas status hukum obje penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya. KJPP STH tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya.
 - Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap bagian lain dalam laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian, oleh karenanya kami tidak dapat menjamin terjadinya kesalahan.
 - KJPP STH tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
 - Laporan Pendapat Kewajaran digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
 - Data-data yang diberikan kepada penilai diasumsikan adalah benar dan berkaitan dengan objek penilaian dan KJPP STH tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
 - Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

| | (dalam jutaan Rupiah) | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | PV NCF | | | | | | | | | |
| Melakukan Transaksi | 3.315.369 | | | | | | | | | |
| Tidak Melakukan Transaksi | 2.394.908 | | | | | | | | | |
| Kenaikan PV-NCF | 920.461 | | | | | | | | | |

e. Penilai melakukan analisis Laba Per Saham Perseroan untuk kondisi Melakukan Transaksi dan kondisi Tidak Melakukan Transaksi, atas dasar prospek usaha masa depan untuk 15 (lima belas) tahun. Dari analisis Penilai mengemukakan bahwa Transaksi memberikan nilai tambah bagi Perseroan.

| LPS | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Melakukan Transaksi | | | | | | | | | | |
| Laba Per Saham (LPS) | 18 | 24 | 35 | 42 | 60 | 70 | 79 | 91 | 102 | 114 |
| Tidak Melakukan Transaksi | | | | | | | | | | |
| Laba Per Saham (LPS) | 38 | 35 | 35 | 41 | 51 | 58 | 65 | 73 | 81 | 88 |
| Kenaikan Laba Per Saham (LPS) | (20) | (11) | (0) | 1 | 9 | 12 | 14 | 18 | 21 | 26 |

| LPS | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Melakukan Transaksi | | | | | |
| Laba Per Saham (LPS) | 125 | 136 | 147 | 159 | 171 |
| Tidak Melakukan Transaksi | | | | | |
| Laba Per Saham (LPS) | 95 | 102 | 109 | 117 | 124 |
| Kenaikan Laba Per Saham (LPS) | 30 | 34 | 38 | 42 | 47 |

7. Kesimpulan
Atas dasar analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif dan analisis kewajaran di atas, Penilai berpendapat bahwa Transaksi adalah **Wajar**.
Tabel berikut ini menggambarkan posisi keuangan konsolidasian interim Perseroan dengan basis proforma pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2019 dengan asumsi diberlukannya transaksi:

| Uraian dan Keterangan | 30 Juni 2019 (reviu) | Penyesuaian | Proforma Posisi Keuangan setelah Transaksi |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|--|
| ASET | | | |
| Asat Lancar | | | |
| Kas dan setara kas | 163.254 | 1.199.573 | 1.362.827 |
| Piutang usaha | 39.141 | - | 39.141 |
| Pajak dibayar di muka | 235.145 | - | 235.145 |
| Aset yang dimiliki untuk dijual | 39.310 | - | 39.310 |
| Asat lancar lainnya | 7.964 | (2.655) | 5.309 |
| Jumlah asat lancar | 484.814 | 1.196.918 | 1.681.732 |
| Asat Tidak Lancar | | | |
| Properti investasi | 5.785.179 | (2.106.565) | 3.678.614 |
| Aset tetap | 10.553 | - | 10.553 |
| Investasi pada entitas anak | - | 332.141 | 332.141 |
| Uang muka | 109.511 | - | 109.511 |
| Aset tidak lancar lainnya | 83.598 | (1.525) | 82.073 |
| Jumlah asat tidak lancar | 5.988.841 | (1.775.949) | 4.212.892 |
| Jumlah Aset | 6.473.655 | (579.031) | 6.894.624 |

| Uraian dan Keterangan | 30 Juni 2019 (reviu) | Penyesuaian | Proforma Posisi Keuangan setelah Transaksi |
|--|----------------------|------------------|--|
| LIABILITAS | | | |
| Liabilitas Jangka Pendek | | | |
| Utang usaha | 99.801 | - | 99.801 |
| Pendapatan diterima di muka | 148.679 | (67.197) | 81.482 |
| Utang jaminan pelanggan | 6.161 | (5.470) | 691 |
| Akrual dan utang lainnya | 13.018 | - | 13.018 |
| Utang pajak | 2.773 | - | 2.773 |
| Pinjaman bank jangka pendek | 69.850 | (69.850) | - |
| Pinjaman bank | 111.035 | (102.690) | 8.345 |
| Liabilitas sewa pembiayaan | 561 | - | 561 |
| Jumlah liabilitas jangka pendek | 451.878 | (245.207) | 206.671 |

| Uraian dan Keterangan | 30 Juni 2019 (reviu) | Penyesuaian | Proforma Posisi Keuangan setelah Transaksi |
|---|----------------------|------------------|--|
| LIABILITAS | | | |
| Liabilitas Jangka Panjang | | | |
| Pinjaman bank | 487.666 | (167.666) | 320.000 |
| Liabilitas sewa pembiayaan | 89 | - | 89 |
| Pendapatan diterima di muka | 5.197 | - | 5.197 |
| Utang jaminan pelanggan | 24.452 | (7.582) | 16.870 |
| Liabilitas jangka panjang lainnya | 12.514 | (3.269) | 9.245 |
| Jumlah liabilitas jangka panjang | 529.918 | (178.517) | 351.401 |
| Jumlah Liabilitas | 981.796 | (423.724) | 558.072 |

| Uraian dan Keterangan | 30 Juni 2019 (reviu) | Penyesuaian | Proforma Posisi Keuangan setelah Transaksi |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|--|
| EKUITAS | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh | 688.913 | - | 688.913 |
| Tambahan modal disetor | 1.571.524 | - | 1.571.524 |
| Saldo laba | 1.837.543 | (155.307) | 1.682.236 |
| Kepentingan non-pengendali | 1.393.879 | - | 1.393.879 |
| Jumlah Ekuitas | 5.491.859 | (155.307) | 5.336.552 |
| Jumlah Liabilitas dan Ekuitas | 6.473.655 | (579.031) | 6.894.624 |

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap Transaksi yang telah dilakukan Penilai dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Pengalihan obyek penilaian berupa tanah dan seluruh bangunan gudang maupun kantor atas properti investasi (i) Unilever Mega Distribution Centre, (ii) Gudang dan Kantor Selayar dan (iii) Gudang dan Kantor Perseroan serta PT Indo Log One merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan IX.E.1. Kepemilikan efektif Perseroan terhadap PT Indo Log One melebihi 20% sehingga Perseroan dan PT Indo Log One dianggap memiliki hubungan afiliasi.

Selain itu, total nilai Transaksi sekitar Rp. 2.012.568 juta yang setelah ditambahkan dengan biaya transaksi menjadi sekitar Rp. 2.382.147 juta merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan IX.E.2. Berdasarkan hasil review Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan sebagai penilai independen interim Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2019 yang ditandatangani oleh Jurnadi, total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp. 5.491.859 juta, sehingga nilai Transaksi beserta biaya transaksi adalah setara dengan 43,38% dari total ek